

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Financování potřeb domácností pomocí úvěrů

Financing of households needs by bank credit

DP – EF – KFU – 2011 42

Bc. Andrea Neuwirthová

Vedoucí práce: PhDr. Ing. Helena Jáčová, Ph.D., Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Ing. Pavlína Cermanová, GE Money Bank

Počet stran: 106

Počet příloh: 4

Datum odevzdání práce: 3.5.2011

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 26. 4. 2011

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ph.Dr. Ing. Heleně Jáčové, Ph.D., za vedení mé diplomové práce, její rady, připomínky, pomoc a trpělivost. Poděkovat bych chtěla také své konzultantce Ing. Pavlíně Cermanové za poskytnutí podkladů a praktických rad ohledně spotřebitelských úvěrů a Bc. Ditě Stejskalové za informace ohledně hypotečních úvěrů v GE Money Bank. V neposlední řadě patří poděkování také celé mé rodině za podporu během celého studia.

Anotace

Tématem mé diplomové práce je financování bytových potřeb domácností pomocí úvěrů. Hlavním účelem práce je představit a podrobně popsat, porovnat a analyzovat jednotlivé možnosti financování těchto potřeb pro fyzické osoby žijící v České republice.

Práce je zaměřena převážně na hypoteční a spotřebitelské úvěry, ale i stavební spoření, možnosti vlastních peněžních prostředků a státních podpor.

Jednotlivé způsoby financování jsou vysvětlovány teoreticky a u vybraných finančních institucí také prakticky a to na konkrétních produktech a na modelových případech.

Klíčová slova

Potřeby domácností; nemovitost; hypoteční úvěr; spotřebitelský úvěr; stavební spoření; úroková sazba; poplatek; splátka úvěru.

Annotation

The topic of my diploma thesis is to finance the housing needs of households with loans. The main purpose of this work is to present and describe in detail, compare and analyze the various financing options for the physical needs of people living in the Czech Republic.

The work is mainly focused on mortgage loans and consumer lendings, building savings, the possibility of own finances and state subsidies.

The various methods of financing are explained theoretically and by selected financial institutions also practically on the specific products and model cases.

Keywords

Household needs; realty; mortgage loan; consumer lending; building saving; interest rate; fee; payment; repayment of the loan.

Obsah

| | |
|---|----|
| Obsah | 10 |
| Seznam tabulek | 13 |
| Seznam ilustrací | 15 |
| Seznam použitých zkratk a značek | 16 |
| Úvod | 17 |
| 1 Potřeby domácností | 18 |
| 1.1 Zadlužení rodin | 20 |
| 1.2 Bytová výstavba v České republice | 23 |
| 2 Poskytování úvěrů a jejich členění | 27 |
| 2.1 Poskytování úvěrů | 27 |
| 2.1.1 Způsoby úročení úvěrů | 29 |
| 2.1.2 Způsoby splácení úvěrů | 29 |
| 2.2 Členění úvěrů | 30 |
| 3 Financování bydlení pomocí hypotečního úvěru | 32 |
| 3.1 Typy hypoték | 33 |
| 3.2 Možnosti splácení | 34 |
| 3.4 Poplatky | 36 |
| 3.5 Bonita klienta | 37 |
| 3.6 Historický vývoj hypoték v České republice | 39 |
| 4 Možnosti financování bydlení pomocí stavebního spoření | 42 |
| 4.1 Úvěr ze stavebního spoření | 43 |
| 4.2 Žádost o úvěr ze stavebního spoření a jeho zajištění | 45 |
| 4.3 Výhody a nevýhody | 45 |
| 5 Ostatní možnosti financování bydlení | 47 |
| 5.1 Financování pomocí vlastních úspor | 47 |
| 5.2 Nebankovní půjčky | 49 |
| 5.3 Spotřebitelský úvěr | 50 |
| 5.4 Podpora od státu | 51 |
| 5.4.1 Podpora mladých - Úvěr 300 | 51 |
| 5.4.2 Zelená úsporám | 52 |

| | |
|---|-----------|
| 5.4.3 Daňová úleva..... | 53 |
| 6 Charakteristika produktů vybraných bank..... | 54 |
| 6.1 Komerční banka..... | 54 |
| 6.1.1 Produkty KB k financování bydlení..... | 55 |
| 6.1.2 Další produkty, které je možné použít na financování bydlení..... | 59 |
| 6.2 Česká spořitelna..... | 61 |
| 6.2.1 Produkty České spořitelny k financování bydlení..... | 62 |
| 6.2.2 Další produkty, které je možné použít na financování bydlení..... | 66 |
| 6.3 GE Money Bank | 67 |
| 6.3.1 Produkty GE Money Bank k financování bydlení..... | 68 |
| 6.3.2 Další produkty, které je možné použít na financování bydlení..... | 70 |
| 6.4 Hypoteční banka | 72 |
| 6.4.1 Produkty Hypoteční banky k financování bydlení | 72 |
| 7 Komparace vybraných produktů a zpracování modelových situací | 78 |
| 7.1 Návrhy řešení od Komerční banky | 82 |
| 7.1.1 Řešení pro rodinu A: Jana a Jan Novákovi..... | 83 |
| 7.1.2 Řešení pro rodinu B: Patrik a Dana Fialovi | 84 |
| 7.1.3 Řešení pro rodinu C: Martin a Lucie Veselí..... | 84 |
| 7.1.4 Řešení pro rodinu D: Dominik Jareš..... | 85 |
| 7.2 Návrhy řešení od České spořitelny | 85 |
| 7.2.1 Řešení pro rodinu A: Jana a Jan Novákovi..... | 86 |
| 7.2.2 Řešení pro rodinu B: Patrik a Dana Fialovi | 87 |
| 7.2.3 Řešení pro rodinu C: Martin a Lucie Veselí..... | 87 |
| 7.2.4 Řešení pro rodinu D: Dominik Jareš..... | 88 |
| 7.3 Návrhy řešení od GE Money Bank..... | 88 |
| 7.3.1 Řešení pro rodinu A: Jana a Jan Novákovi..... | 89 |
| 7.3.2 Řešení pro rodinu B: Patrik a Dana Fialovi | 90 |
| 7.3.3 Řešení pro rodinu C: Martin a Lucie Veselí..... | 90 |
| 7.3.4 Řešení pro rodinu D: Dominik Jareš..... | 91 |
| 7.4 Návrhy řešení od Hypoteční banky | 92 |
| 7.4.1 Řešení pro rodinu A: Jana a Jan Novákovi..... | 92 |
| 7.4.2 Řešení pro rodinu B: Patrik a Dana Fialovi | 93 |

| | |
|---|------------|
| 7.4.3 Řešení pro rodinu C: Martin a Lucie Veselí..... | 94 |
| 7.4.4 Řešení pro rodinu D: Dominik Jareš..... | 94 |
| 7.5 Shrnutí | 95 |
| Závěr | 101 |
| Seznam použité literatury | 103 |
| Bibliografie..... | 104 |
| Seznam příloh | 106 |

Seznam tabulek

| | |
|--|----|
| Tab. 1.1: Výdaje na celkovou spotřebu domácností, v % | 20 |
| Tab. 1.2: Vývoj vkladů a půjček v letech 1990 až 2005 v ČR | 21 |
| Tab. 1.3: Bytová výstavba v ČR – byty dle formy výstavby..... | 23 |
| Tab. 1.4: Bytová výstavba – počet bytů dle počtu pokojů v bytových domech v ČR..... | 24 |
| Tab. 1.5: Bytová výstavba – počet rodinných domů dle počtu pokojů v ČR..... | 25 |
| Tab. 3.1: Příklady úrokových sazeb s rozdílnou fixací | 36 |
| Tab. 3.2: Částky životního minima na měsíc | 38 |
| Tab. 3.3: Životní minimum rodiny | 39 |
| Tab. 3.4: Srovnání jednotlivých vývojových fází..... | 41 |
| Tab. 3.5: Vývoj počtu hypotečních úvěrů dle druhu a celkem..... | 41 |
| Tab. 5.1: Zhodnocení úspor prostřednictvím termínovaného vkladu a spořicího účtu | 48 |
| Tab. 5.2: Zhodnocení úspor prostřednictvím Účtu pravidelného spoření | 49 |
| Tab. 6.1: Porovnání hypotečních úvěrů nabízených Komerční bankou..... | 59 |
| Tab. 6.2: Porovnání spotřebitelských úvěrů nabízených Komerční bankou | 61 |
| Tab. 6.3: Porovnání hypotečních úvěrů poskytovaných Českou Spořitelnou..... | 65 |
| Tab. 6.4: Porovnání spotřebitelských úvěrů poskytovaných Českou spořitelnou..... | 67 |
| Tab. 6.5: Porovnání hypotečních úvěrů poskytovaných GE Money Bank | 70 |
| Tab. 6.6: Porovnání spotřebitelských úvěrů poskytovaných GE Money Bank..... | 71 |
| Tab. 6.7: Porovnání hypotečních úvěrů poskytovaných Hypoteční bankou | 77 |
| Tab. 7.1: Možnost použití hypotečního úvěru pro celou potřebnou částku k financování nemovitosti | 95 |
| Tab. 7.2: Je možné nemovitost financovat? | 96 |
| Tab. 7.3: Porovnání návrhů řešení všech bank pro rodinu A, měsíční výdaje v Kč | 96 |
| Tab. 7.4: Celkové náklady rodiny A v případě financování nemovitosti Českou spořitelnou | 97 |
| Tab. 7.5: Porovnání návrhů řešení všech bank pro rodinu B, měsíční výdaje v Kč..... | 97 |
| Tab. 7.6: Celkové náklady rodiny B v případě financování nemovitosti Českou spořitelnou | 98 |
| Tab. 7.7: Porovnání návrhů řešení všech bank pro rodinu C, měsíční výdaje v Kč..... | 98 |
| Tab. 7.8: Porovnání návrhů řešení všech bank pro rodinu D, měsíční výdaje v Kč | 99 |

| | |
|---|----|
| Tab. 7.9: Celkové náklady rodiny D v případě financování nemovitosti Českou spořitelnou | |
| | 99 |

Seznam ilustrací

| | |
|---|----|
| Obr. 1: Maslowova pyramida potřeb..... | 19 |
| Obr. 2: Byty v bytových domech v roce 2009..... | 25 |
| Obr. 3: Počet bytů v rodinných domech v roce 2009 | 26 |
| Obr. 4: Anuitní splácení v čase..... | 34 |
| Obr. 5: Progresivní splácení v čase | 35 |
| Obr. 6: Degresivní splácení v čase | 35 |

Seznam použitých zkratk a značek

| | |
|-------|---------------------------------------|
| A | anuitní splátka |
| a. s. | akciová společnost |
| BH | budoucí hodnota |
| ČS | Česká spořitelna |
| ČSOB | Československá obchodní banka |
| ČSSZ | Česká správa sociálního zabezpečení |
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| GE | General Electric |
| HÚ | hypoteční úvěr |
| HPP | hlavní pracovní poměr |
| i | úrokový index |
| KB | Komerční banka |
| max. | maximum, maximální |
| min. | minimum, minimální |
| MPSS | Modrá pyramida stavební spořitelna |
| p.a. | roční úroková sazba (per annum) |
| p.m. | měsíční úroková sazba (per mensem) |
| RK | realitní kancelář |
| Sb. | sbírka |
| SH | současná hodnota |
| SS | stavební spoření, stavební spořitelna |
| tj. | to je |
| tzn. | to znamená |
| ÚPS | účet pravidelného spoření |

Úvod

V současné době řeší stále více lidí otázku vlastního bydlení. Pro většinu z nich je to jedno z nejdůležitějších rozhodnutí v životě. Možností, jak vlastní nemovitost financovat je několik a proto je důležité najít tu nejvýhodnější. Má diplomová práce je zaměřena právě na analýzu úvěrových produktů, jejich charakteristiku a výhody.

Otázka řešení bydlení se týká spousty lidí z mého blízkého okolí a brzy se s největší pravděpodobností bude týkat i přímo mě. To bylo jedním z hlavních důvodů výběru tohoto tématu do mé diplomové práce. Dalším důvodem je také má práce v GE Money Bank, kde pracuji jako Osobní bankéř a kde budu moci zúročit získané znalosti o produktech a podmínkách konkurenčních bank.

Cílem práce je porovnat nabídky bank a zjistit, jestli jsou úvěrové produkty nejvýhodnější u největších bank na trhu, nebo jestli jim mohou konkurovat i ty menší. Dále bych ráda zjistila jaké jsou ve skutečnosti rozdíly mezi nabídkami jednotlivých bank a jejich podmínky.

Diplomová práce je rozdělená na teoretickou a praktickou část. V teoretické části ukážu, jaké mají domácnosti potřeby a co vše je možné pomocí úvěrů financovat. Důležitý bude také pohled do minulosti v zadlužení rodin nebo ve vývoji bytové výstavby v České republice. Ukážu základní členění a charakteristiku úvěrů a dále se již budu zaměřovat hlavně na financování bydlení a to pomocí hypotečního úvěru, stavebního spoření, spotřebitelského úvěru, různých dotací od státu nebo také pomocí vlastních úspor.

V praktické části pak představím vybrané finanční instituce, jejich produkty a na modelových rodinách ukážu možnosti financování konkrétní vybrané nemovitosti.

1 Potřeby domácností

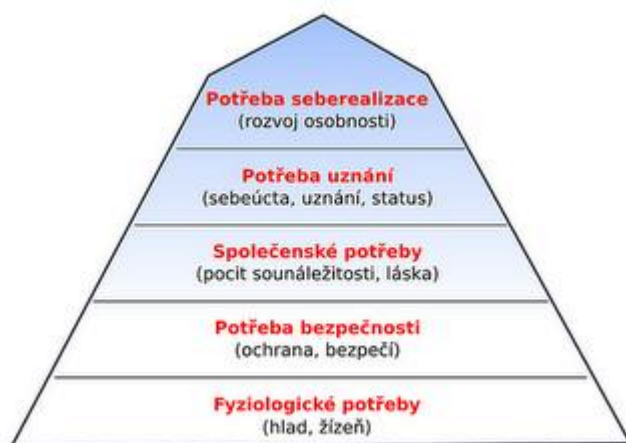
Než začnu popisovat jednotlivé typy úvěrů, které mohou banky domácnostem nabídnout, je třeba si samotnou domácnost a její potřeby definovat.

Podle Občanského zákoníku tvoří domácnost fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Jedná se o předem časově neomezené spolužití minimálně dvou fyzických osob, přičemž jedna a táž osoba může být příslušníkem pouze jedné domácnosti.¹

Každý člověk má potřeby, které potřebuje uspokojovat. Základní stupnici lidských potřeb zformuloval v roce 1943 Abraham Herbert Maslow, který je také seřadil hierarchicky od nejdůležitějších po nejméně naléhavé.

1. Za nejdůležitější považoval Maslow **fyziologické potřeby**, jako je potřeba jídla, pití, dýchání, spánku atd. Teprve když jsou uspokojeny ony, přemýšlí člověk nad vyšší úrovní.
2. Dalším stupněm je **potřeba bezpečí a existenční jistoty** (zaměstnání, rodina, zdraví atd.).
3. Třetím stupněm jsou **společenské potřeby**. Ty má každý jedinec jiné a záleží na povaze a společenském zařazení každého z nich (přátelství, láska, společenské uplatnění, příležitost k sociální interakci apod.). V případě neuspokojení těchto potřeb to může ovlivnit i duševní zdraví.
4. Dále je již **potřeba uznání**, tj. dosažení pochvaly, respektu, úspěchu nebo pověřování odpovědností.
5. Vrcholem je **potřeba seberealizace**. Člověk chce plně realizovat svůj talent a schopnosti v té oblasti (nebo těch oblastech), kam patří (o které se zajímá), např. prodavačka a matka.

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, § 115



Obr. 1: Maslowova pyramida potřeb

Zdroj: Maslowova pyramida [online], dostupný z WWW < <http://zrcadlo.blogspot.com/2008/06/maslowova-pyramida.html> >

Z této základní stupnice lidských potřeb (hlavně z prvních třech stupňů) pak vyplývají i potřeby domácností.

Domácnost v první řadě potřebuje jíst, pít, mít co na sebe a spát, tzn. jídlo, pití, co si oblékat a kde spát (to sebou přináší náklady na nájem nebo hypotéku, náklady na vybavení domácnosti - elektrospotřebiče, nábytek..).

Když jsou uspokojeny tyto potřeby, tak je teprve možné zaměřit se na ty vyšší. Ty závisejí převážně na společenském postavení, např. auto, dovolená, nové vybavení domácnosti, kulturní vyžití atd. Nebo také na potřebě rozvíjet se jako osobnost (ať už kvůli zaměstnání nebo sobě samému), např. formou různých vzdělávacích kurzů nebo jazykových pobytů v zahraničí.

Pokud člověk (domácnost) na tyto potřeby nemá dostatek peněžních prostředků, tak se kvůli jejich pořízení často zadluží. A přesně o tom bude moje diplomová práce, tj. o možnosti financování těchto potřeb pomocí úvěrů. Lidé stále častěji nepoužívají úvěry k financování pouze existenčně důležitých věcí jako je bydlení nebo vybavení domácnosti, ale začínají si půjčovat na méně důležité věci, většinou pouze kvůli společenské prestiži, např. dovolená, lepší automobil...

Následující tabulka ukazuje procentní podíly jednotlivých složek výdajů domácností. Je vidět, že se většina časem nějak radikálně nemění. Změnu je možné pozorovat pouze u nákladů na bydlení, což může být způsobeno růstem nájmů nebo změnou z regulovaného

nájemného na „normální“. Další růst je v případě pošty a telekomunikací, což si osobně vysvětluji rozšířením mobilních telefonů a tím tedy zvýšení nákladů za telefonní služby.

Tab. 1.1: Výdaje na celkovou spotřebu domácností, v %

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| potraviny, nealko nápoje | 19,0 | 19,2 | 19,0 | 19,2 | 18,4 | 17,2 | 16,9 | 16,5 | 16,1 | 16,2 | 16,8 | 16,1 |
| alko nápoje, tabák | 8,7 | 8,8 | 8,6 | 8,2 | 8,3 | 8,2 | 7,9 | 7,9 | 7,7 | 7,8 | 7,8 | 8,0 |
| oblečení, obuv | 5,8 | 5,8 | 5,9 | 5,7 | 5,6 | 5,4 | 5,2 | 5,0 | 4,8 | 4,5 | 4,3 | 4,3 |
| bydlení, energie.. | 20,9 | 21,0 | 21,8 | 21,6 | 22,4 | 22,6 | 22,7 | 23,3 | 23,3 | 22,6 | 22,8 | 24,4 |
| bytové vybavení | 6,3 | 6,2 | 6,2 | 5,8 | 5,6 | 5,6 | 5,4 | 5,4 | 5,4 | 5,5 | 5,2 | 4,9 |
| zdraví | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,4 | 1,3 | 1,4 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 2,0 | 2,4 | 2,4 |
| doprava | 10,2 | 10,1 | 10,6 | 10,2 | 9,6 | 10,3 | 11,1 | 11,5 | 12,0 | 12,0 | 11,7 | 11,5 |
| telekomunikace, pošta | 2,0 | 1,9 | 2,1 | 2,5 | 3,1 | 3,5 | 3,6 | 3,6 | 4,0 | 3,8 | 3,6 | 3,7 |
| rekreace, kultura, sport | 11,9 | 11,8 | 11,4 | 11,8 | 11,7 | 11,9 | 11,8 | 11,7 | 11,1 | 10,9 | 10,7 | 10,5 |
| vzdělávání | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,5 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,8 |
| restaurace, ubytovací zař. | 4,9 | 4,7 | 5,0 | 5,1 | 5,2 | 4,9 | 5,0 | 4,7 | 4,7 | 4,6 | 4,8 | 4,9 |
| ostatní (pojištění, osobní péče..) | 8,7 | 9,0 | 7,9 | 8,1 | 8,4 | 8,6 | 8,3 | 8,0 | 8,7 | 9,4 | 9,1 | 8,6 |

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

1.1 Zadlužení rodin

V období let 1945 až 1990 nehrálo zadlužení rodin v Čechách žádnou významnou roli. Neexistovala žádná opravdová nabídka a proto se nedá říct, jestli by vůbec nějaká poptávka byla. Směrem k občanům působila pouze spořitelna (dnes Česká spořitelna) a úvěrování podniků zajišťovala Československá státní banka.

Podle statistik České národní banky měli domácnosti na konci roku 1990 přijaté úvěry v celkové částce 31,75 miliardy korun. Drtivá většina z této sumy byly státem organizované novomanželské půjčky (se splatností na 25 let a úročením pod 1 %) a také státem organizované půjčky na individuální bytovou výstavbu. Pojem spotřebitelský úvěr, tak jak ho známe dnes, prakticky neexistoval.

Novomanželská půjčka byla vázaným úvěrem, který byl vyplácen pouze proti potvrzení z obchodu o nákupu zboží, přičemž výběr zboží, které bylo možné na tento úvěr nakoupit, byl omezen z hlediska užitečnosti a dostatku.

U půjček na výstavbu šlo o podobný model a protože v té době byl velký nedostatek zboží jako písek, cihly a další potřeby pro stavbu, začal existovat trh s účtenkami z prodejen, díky kterým si mohl občan alespoň koupit, co chtěl.

Co se týče nákupů na splátky, ty zajišťovala jen jedna společnost a zboží, o které byl velký zájem a bylo ho nedostatek (např. televize) si mohli koupit jen zájemci s dostatečnou hotovostí, ostatní se museli spokojit s méně oblíbenými modely.²

V roce 1991 se objem úvěrů téměř zdvojnásobil, ale většinou se nejednalo o úvěry domácností v dnešní podobě, ale většinou o privatizační úvěry vedené jako osobní půjčky, ale s investičním záměrem a zajištěním privatizovaným majetkem.

Do konce roku 2005 se objem poskytnutých úvěrů znásobil třináctkrát a hlavní „zásluhu“ na tom má hlavně období od roku 2001 a to hlavně proto, že v devadesátých letech byly úrokové sazby hodně vysoké, ochota obyvatel půjčovat si tedy nebyla velká.

Tab. 1.2: Vývoj vkladů a půjček v letech 1990 až 2005 v ČR

| | stav vkladů v mil. Kč | stav půjček v mil. Kč |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1990 | 183 986 | 31 757 |
| 1991 | 220 718 | 63 009 |
| 1992 | 260 172 | 72 979 |
| 1993 | 314 205 | 92 788 |
| 1994 | 376 224 | 107 848 |
| 1995 | 454 729 | 101 829 |
| 1996 | 527 314 | 103 528 |
| 1997 | 627 617 | 104 411 |
| 1998 | 694 416 | 103 651 |
| 1999 | 700 145 | 108 864 |
| 2000 | 744 558 | 120 272 |
| 2001 | 826 821 | 137 012 |
| 2002 | 838 856 | 177 468 |
| 2003 | 885 831 | 234 704 |
| 2004 | 952 032 | 310 917 |
| 2005 | 1 011 944 | 411 857 |

Zdroj: SMRČKA, L. Osobní a rodinné finance, s. 91, vlastní zpracování

² SMRČKA, L. Osobní a rodinné finance, s. 89-90

Přístup domácností k úvěrům se tedy časem naprosto změnil a rostoucí tempo stále pokračovalo a v roce 2006 už úvěry domácnostem dosáhly 500 mld. Kč. Úrokové sazby klesly na velmi přijatelnou úroveň, což vedlo k celkovému "zlevnění" peněz. Dalšími faktory, které růst úvěrů podpořili byli také růst průměrných reálných mezd, celkově optimistická atmosféra směřující domácnosti ke spotřebě nebo rostoucí profilace společnosti na úspěch měřené schopností konzumu.

Až do roku 2008 se objem úvěrů domácnostem zvyšoval, avšak zpomalujícím se tempem, až se jejich výše ustálila. Mezi hlavní příčiny slábnoucí chuti si půjčovat patří zhoršující se ekonomická očekávání obyvatel ČR vyvolaná rostoucí cenou hlavních zboží spotřeby (bydlení, potraviny, energie). Také růst úrokových sazeb postupně „chladí“ původní nadšení z levných peněz.

"Bohužel nejsou k dispozici jakákoliv data o sociálním rozložení věřitelů bank. Objevuje se mnoho dohadů, které se shodují pouze částečně - obecně lze ale s vysokou mírou pravděpodobnosti tvrdit, že velký dopad má zadlužení především na sociálně slabé vrstvy, které využily jisté laxnosti bank v první polovině tohoto desetiletí, kdy bylo možné získat spotřebitelské úvěry bez větších potíží i s příjmy, jenž nijak nezaručovaly realitu vrácení." ³

I přes to banky do konce roku 2006 nehlásily žádný alarmující růst neplacených úvěrů. Dlouhodobě problémových platičů bylo zhruba 10 %, ale i tyto úvěry byli (i když s potížemi) placeny. Bylo to především díky nepropracovanému systému registru dlužníků, kteří si pomocí lživých informací vyjednali u jiného peněžního ústavu nový úvěr, kterým následně jednorázově splatili ten původní.

„Z hlediska vlastních osobních financí to především znamená uvědomit si správně situaci svoji a zhodnotit odpovídajícím způsobem spotřebitelské ambice na straně jedné i schopnost generovat příjmy na straně druhé.“ ⁴

³ SMRČKA, L. Osobní a rodinné finance, s. 95

⁴ SMRČKA, L. Osobní a rodinné finance, s. 96

1.2 Bytová výstavba v České republice

Následující tabulka zachycuje vývoj bydlení v České republice v letech 1989-2009. Byty jsou rozdělené na družstevní, obecní, individuální a ostatní a čísla jsou uvedena jak v kusech, tak i procentech. U družstevních a obecních bytů můžeme vidět klesající tendenci. Individuální byty v osobním vlastnictví se v čase pohybují mezi 15 000 a 20 000 byty ročně, což je možné považovat jako vyrovnaný stav s mírně rostoucím vývojem. Poslední kategorií jsou byty ostatní, u kterých vidíme velký růst hlavně v posledních pěti letech, kdy stoupl zájem o ekologické a podobné druhy bydlení.

Tab. 1.3: Bytová výstavba v ČR – byty dle formy výstavby

| | | družstevní | obecní | individuální | ostatní | celkem |
|-------------|----|------------|--------|--------------|---------|--------|
| 1989 | ks | 21 038 | 16 282 | 16 238 | 1 515 | 55 073 |
| | % | 38,2 | 29,6 | 29,5 | 2,8 | |
| 1990 | ks | 17 056 | 8 516 | 17 172 | 1 850 | 44 594 |
| | % | 38,2 | 19,1 | 38,5 | 4,1 | |
| 1991 | ks | 19 489 | 9 610 | 10 426 | 2 194 | 41 719 |
| | % | 46,7 | 23 | 25 | 5,3 | |
| 1992 | ks | 15 096 | 7 086 | 12 498 | 1 717 | 36 397 |
| | % | 41,5 | 19,5 | 34,3 | 4,7 | |
| 1993 | ks | 9 606 | 6 213 | 14 316 | 1 374 | 31 509 |
| | % | 30,5 | 19,7 | 45,4 | 4,4 | |
| 1994 | ks | 5 601 | 4 224 | 7 373 | 964 | 18 162 |
| | % | 30,8 | 23,3 | 40,6 | 5,3 | |
| 1995 | ks | | | | | 12 998 |
| | % | | | | | |
| 1996 | ks | | | | | 14 482 |
| | % | | | | | |
| 1997 | ks | | | | | 16 757 |
| | % | | | | | |
| 1998 | ks | | | | | 22 183 |
| | % | | | | | |
| 1999 | ks | 292 | 6 277 | 12 532 | 4 633 | 23 734 |
| | % | 1,2 | 26,4 | 52,8 | 19,5 | |
| 2000 | ks | 629 | 6 691 | 14 308 | 3 579 | 25 207 |
| | % | 2,5 | 26,5 | 56,8 | 14,2 | |
| 2001 | ks | 916 | 6 292 | 14 509 | 3 041 | 24 758 |
| | % | 3,7 | 25,4 | 58,6 | 12,3 | |
| 2002 | ks | 1 528 | 7 019 | 15 611 | 3 133 | 27 291 |
| | % | 5,6 | 25,7 | 57,2 | 11,5 | |
| 2003 | ks | 1 456 | 6 781 | 14 663 | 4 227 | 27 127 |
| | % | 5,4 | 25 | 54,1 | 15,6 | |
| 2004 | ks | 1 739 | 6 538 | 16 867 | 7 124 | 32 268 |
| | % | 5,4 | 20,3 | 52,3 | 22,1 | |

| | | | | | | |
|-------------|----|-------|-------|--------|--------|--------|
| 2005 | ks | 1 123 | 4 860 | 17 022 | 9 858 | 32 863 |
| | % | 3,4 | 14,8 | 51,8 | 30 | |
| 2006 | ks | 476 | 4 470 | 15 368 | 9 876 | 30 190 |
| | % | 1,6 | 14,8 | 50,9 | 32,7 | |
| 2007 | ks | 952 | 3 904 | 18 416 | 18 377 | 41 649 |
| | % | 2,3 | 9,4 | 44,2 | 44,1 | |
| 2008 | ks | 689 | 1 852 | 20 812 | 15 027 | 38 380 |
| | % | 1,8 | 4,8 | 54,2 | 39,2 | |
| 2009 | ks | 850 | 757 | 20 675 | 16 191 | 38 473 |
| | % | 2,2 | 2 | 53,7 | 42,1 | |

Zdroj: ČSU, vlastní zpracování

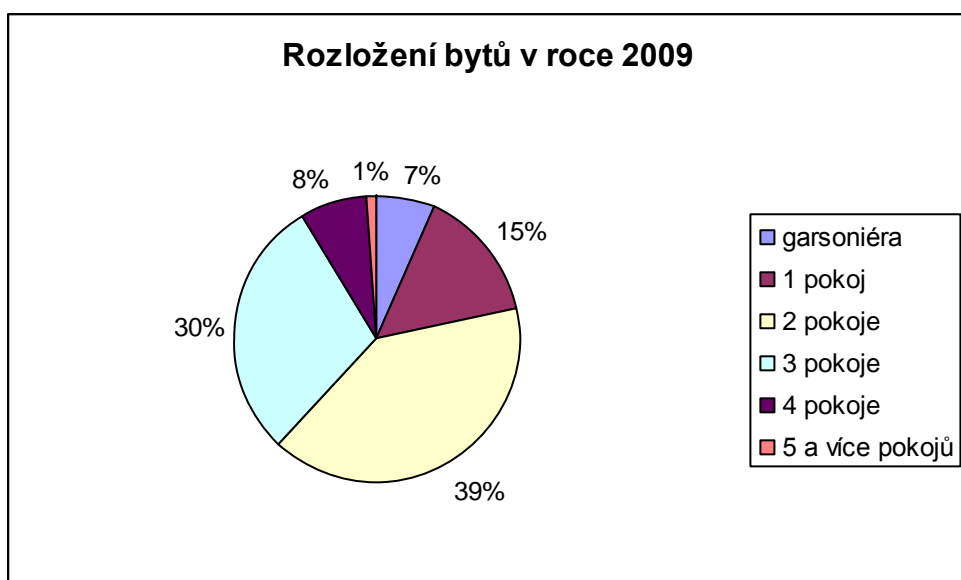
V další tabulce můžeme vidět, jak se vyvíjela bytová výstavba při rozdělení dle počtu pokojů. V tabulce jsou zahrnuty byty v bytových domech, „panelácích“. Nejstabilnější je poměr dvoupokojových bytů, dále tří- a jednopokojových. Nejméně bytů je pěti- a vícepokojových a to hlavně proto, že by po takových bytech nebyla poptávka, lidé by radši koupili rodinný dům.

Tab. 1.4: Bytová výstavba – počet bytů dle počtu pokojů v bytových domech v ČR

| | | Počet pokojů | | | | | | |
|-------------|----|--------------|-------|-------|-------|-------|----------|--------|
| | | garsoniéra | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 a více | celkem |
| 1996 | ks | 475 | 685 | 1 140 | 1 404 | 345 | 94 | 4 143 |
| | % | 11,5 | 16,5 | 27,5 | 33,9 | 8,3 | 2,3 | |
| 1997 | ks | 461 | 1 133 | 1 805 | 772 | 319 | 78 | 4 568 |
| | % | 10,1 | 24,8 | 39,5 | 16,9 | 7,0 | 1,7 | |
| 1998 | ks | 748 | 1 369 | 2 090 | 1 834 | 663 | 123 | 6 827 |
| | % | 11,0 | 20,1 | 30,6 | 26,9 | 9,7 | 1,8 | |
| 1999 | ks | 843 | 1 644 | 1 840 | 1 696 | 503 | 72 | 6 598 |
| | % | 12,8 | 24,9 | 27,9 | 25,7 | 7,6 | 1,1 | |
| 2000 | ks | 502 | 1 354 | 2 225 | 1 524 | 279 | 42 | 5 926 |
| | % | 8,5 | 22,8 | 37,5 | 25,7 | 4,7 | 0,7 | |
| 2001 | ks | 574 | 1 259 | 2 165 | 1 487 | 374 | 53 | 5 912 |
| | % | 9,7 | 21,3 | 36,6 | 25,2 | 6,3 | 0,9 | |
| 2002 | ks | 738 | 2 013 | 1 986 | 1 322 | 307 | 27 | 6 393 |
| | % | 11,5 | 31,5 | 31,1 | 20,7 | 4,8 | 0,4 | |
| 2003 | ks | 616 | 1 636 | 2 955 | 2 007 | 452 | 54 | 7 720 |
| | % | 8,0 | 21,2 | 38,3 | 26,0 | 5,9 | 0,7 | |
| 2004 | ks | 1 616 | 2 895 | 3 066 | 2 345 | 678 | 122 | 10 722 |
| | % | 15,1 | 27,0 | 28,6 | 21,9 | 6,3 | 1,1 | |
| 2005 | ks | 1 130 | 2 222 | 4 557 | 2 928 | 600 | 89 | 11 526 |
| | % | 9,8 | 19,3 | 39,5 | 25,4 | 5,2 | 0,8 | |
| 2006 | ks | 805 | 2 083 | 3 678 | 2 789 | 602 | 113 | 10 070 |
| | % | 8,0 | 20,7 | 36,5 | 27,7 | 6,0 | 1,1 | |
| 2007 | ks | 2 096 | 2 832 | 6 659 | 5 288 | 1 178 | 118 | 18 171 |
| | % | 11,5 | 15,6 | 36,6 | 29,1 | 6,5 | 0,6 | |
| 2008 | ks | 910 | 1 812 | 4 869 | 3 828 | 939 | 139 | 12 497 |

| | | | | | | | | |
|-------------|----|-----|-------|-------|-------|-------|-----|--------|
| | % | 7,3 | 14,5 | 39,0 | 30,6 | 7,5 | 1,1 | |
| 2009 | ks | 902 | 2 129 | 5 470 | 4 068 | 1 062 | 135 | 13 766 |
| | % | 6,6 | 15,5 | 39,7 | 29,6 | 7,7 | 1,0 | |

Zdroj: ČSU, vlastní zpracování



Obr. 2: Byty v bytových domech v roce 2009

Zdroj: data ČSU, vlastní zpracování

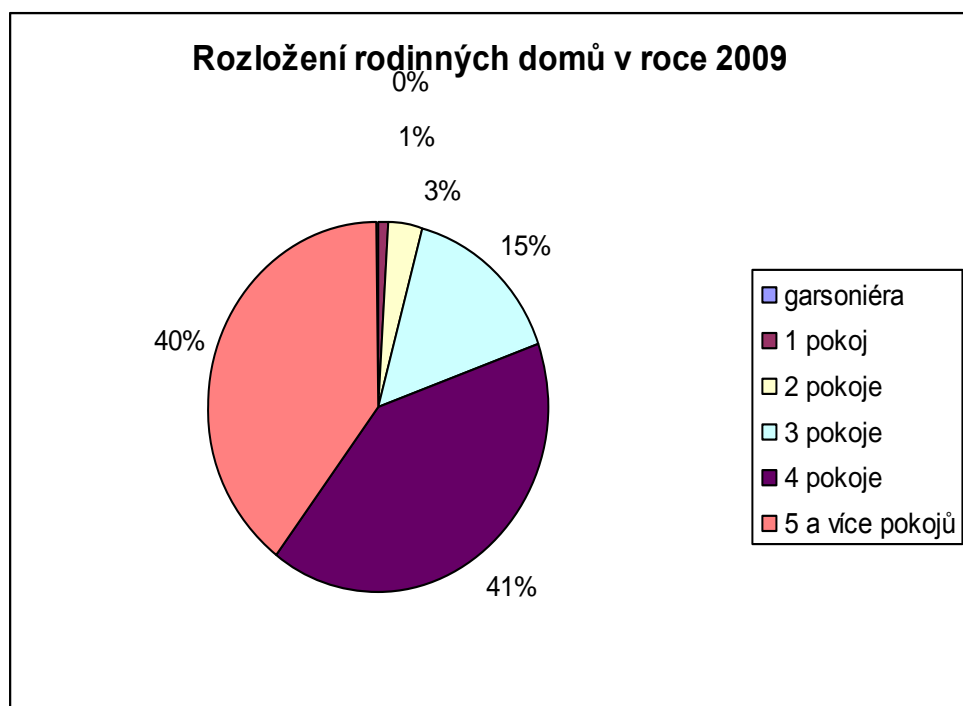
Také další tabulka ukazuje vývoj bytové výstavby a to při rozdělení dle počtu pokojů v rodinných domech. Vidíme, že domy s jedním až dvěmi byty jsou spíše výjimky, naopak velké rodinné domy s více jak čtyřmi byty stále rostou.

Tab. 1.5: Bytová výstavba – počet rodinných domů dle počtu pokojů v ČR

| | | Počet pokojů | | | | | | |
|-------------|----|--------------|-----|-----|-------|-------|----------|--------|
| | | garsoniéra | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 a více | celkem |
| 1996 | ks | 25 | 77 | 276 | 1 112 | 1 815 | 2 359 | 5 664 |
| | % | 0,4 | 1,4 | 4,9 | 19,6 | 32,0 | 41,6 | |
| 1997 | ks | 40 | 81 | 338 | 1 206 | 2 022 | 2 822 | 6 509 |
| | % | 0,6 | 1,2 | 5,2 | 18,5 | 31,1 | 43,4 | |
| 1998 | ks | 47 | 99 | 414 | 1 512 | 2 484 | 3 780 | 8 336 |
| | % | 0,6 | 1,2 | 5,0 | 18,1 | 29,8 | 45,3 | |
| 1999 | ks | 58 | 114 | 493 | 1 569 | 2 822 | 4 182 | 9 238 |
| | % | 0,6 | 1,2 | 5,3 | 17,0 | 30,5 | 45,3 | |
| 2000 | ks | 30 | 120 | 568 | 1 778 | 3 249 | 4 721 | 10 446 |
| | % | 0,3 | 1,1 | 5,4 | 17,0 | 31,0 | 45,1 | |
| 2001 | ks | 45 | 133 | 581 | 1 861 | 3 376 | 4 697 | 10 693 |

| | | | | | | | | |
|-------------|----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|--------|
| | % | 0,4 | 1,2 | 5,4 | 17,4 | 31,6 | 43,9 | |
| 2002 | ks | 36 | 129 | 631 | 1 860 | 3 753 | 5 307 | 11 716 |
| | % | 0,3 | 1,1 | 5,4 | 15,9 | 32,0 | 45,3 | |
| 2003 | ks | 45 | 147 | 527 | 1 826 | 3 812 | 5 040 | 11 397 |
| | % | 0,4 | 1,3 | 4,6 | 16,0 | 33,4 | 44,2 | |
| 2004 | ks | 38 | 118 | 610 | 2 106 | 4 474 | 5 956 | 13 302 |
| | % | 0,3 | 0,9 | 4,6 | 15,8 | 33,6 | 44,8 | |
| 2005 | ks | 35 | 113 | 719 | 2 045 | 4 613 | 5 947 | 13 472 |
| | % | 0,3 | 0,8 | 5,3 | 15,2 | 34,2 | 44,1 | |
| 2006 | ks | 25 | 93 | 587 | 2 024 | 5 009 | 5 492 | 13 230 |
| | % | 0,2 | 0,7 | 4,4 | 15,3 | 37,9 | 41,5 | |
| 2007 | ks | 49 | 128 | 613 | 2 581 | 6 389 | 7 228 | 16 988 |
| | % | 0,3 | 0,8 | 3,6 | 15,2 | 37,6 | 42,5 | |
| 2008 | ks | 40 | 151 | 579 | 2 752 | 7 884 | 8 205 | 19 611 |
| | % | 0,2 | 0,8 | 3,0 | 14,0 | 40,2 | 41,8 | |
| 2009 | ks | 65 | 155 | 622 | 2 938 | 7 752 | 7 592 | 19 124 |
| | % | 0,3 | 0,8 | 3,3 | 15,4 | 40,5 | 39,7 | |

Zdroj: ČSU, vlastní zpracování



Obr. 3: Počet bytů v rodinných domech v roce 2009

Zdroj: data ČSU, vlastní zpracování

2 Poskytování úvěrů a jejich členění

V současné době provádějí banky celou paletu činností, které se neustále rozvíjejí a různým způsobem modifikují.⁵

Moje práce bude zaměřena převážně na aktivní obchody bank, tedy poskytnuté úvěry a půjčky.

V každém úvěrovém obchodu se vyskytují dva subjekty. Věřitel, který peněžní prostředky půjčuje, a dlužník, který je získává. Při uzavření obchodu (sepsáním smlouvy nebo provedením právního či jiného úkonu) vzniká věřiteli pohledávka za dlužníkem a dlužníkovi závazek vůči věřiteli.⁶

Úvěr je možné charakterizovat jako vztah vznikající mezi subjekty při předání hodnoty subjektem dlužníkovi k dočasnému použití, jednak jako formu návratného přerozdělení dočasně nebo trvale uvolněných fondů – zboží a peněz.

Hlavním požadavkem na každý úvěrový obchod je jeho výnosovost a návratnost. Existuje ale také celá řada faktorů, která úvěrové obchody ovlivňují. Jsou to např. riziko, lhůta splatnosti, velikost úvěru nebo depozita, druh finančního aktiva, soutěž o depozita mezi bankami a finančními institucemi.

2.1 Poskytování úvěrů

Úvěrový vztah vzniká zpravidla na základě úvěrové smlouvy. Ta musí obsahovat veškeré náležitosti, které jsou upraveny §§ 497 – 507 obchodního zákoníku.

⁵ REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví, s. 124

⁶ SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty, s. 235

Hlavní náležitosti úvěrové smlouvy:

- závazek banky poskytnout klientovi úvěr v určité výši,
- závazek klienta poskytnuté prostředky splatit a zaplatit úroky ve sjednaných termínech,
- úroková sazba, za níž je úvěr poskytnut,
- podmínky čerpání úvěru,
- sankční podmínky pro případy neplnění podmínek poskytnutí úvěru,
- číslo účtu, na který je úvěr poskytnut,
- záruky.⁷

Ještě před sepsáním smlouvy banka posuzuje:

- Jestli může být požadovaný úvěr bankou poskytnut,
- charakter žadatele o úvěr (jeho serióznost),
- schopnost žadatele úvěr splatit (závisí na budoucích peněžních tocích),
- majetkové postavení žadatele,
- předpokládané podmínky v ekonomice, v bance i u žadatele,
- možnost zajištění.⁸

Ve stanovených termínech provádí banka kontrolu plnění úvěrových podmínek. Soustředí se hlavně na schopnost klienta dostát svým závazkům, účelové použití úvěru, celkovou finanční situaci klienta na základě předložených výkazů, nebo na plnění dalších podmínek stanovených bankou při poskytnutí úvěru.

Pokud se začnou objevovat signály, že by návratnost úvěru mohla být ohrožena, banka musí neprodleně zhodnotit vyhlídky návratnosti úvěru, pravděpodobnost vzniku ztrát a posoudit možná opatření k jejich zamezení. Pokud se úvěr stane nenávratný, přistupuje banka k realizaci záruk, soudnímu vymáhání dluhu nebo vyhlášení konkursního řízení.⁹

⁷ SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty, s. 237

⁸ SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty, s. 236

⁹ SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty, s. 238

2.1.1 Způsoby úročení úvěrů

Úroková sazba z úvěru je uvedena v úvěrové smlouvě. Stanovena může být následujícími způsoby:¹⁰

- 1) Fixní (pevná) úroková sazba je stanovena pevně po celou dobu splatnosti úvěru
- 2) Pohyblivá úroková sazba se mění během splatnosti úvěru
 - a) Úroková sazba je bezprostředně vázána na určitou úrokovou sazbu tak, že ke změnám úrokové sazby z úvěru dochází současně se změnou sazby, na kterou je vázána (to bývá nejčastěji základní sazba banky, kterou tato banka sama vyhláší). Takto koncipovaná úroková sazba bývá někdy označována jako floating rate.
 - b) Úroková sazba je vázána na vybranou tržní úrokovou sazbu s předem pevně danými termíny přizpůsobování. Úroková sazba z úvěru se mění v pravidelných intervalech a přizpůsobuje se výši referenční sazby platné na počátku sjednaného intervalu. Takto koncipovaná úroková sazba se označuje jako variable rate.
 - c) Za pohyblivý způsob úročení lze označit i způsob, kdy banka sice dohodne pevnou úrokovou sazbu, nicméně si vyhradí právo její úpravy během doby splatnosti, pokud dojde k výraznějším změnám v tržních úrokových sazbách.

2.1.2 Způsoby splácení úvěrů

Způsob splácení je také sjednán v úvěrové smlouvě. Úvěr může být splatný najednou v době splatnosti (úroky jsou ale splatné na konci sjednaných period; zpravidla 3, 6 nebo 12 měsíců), dále může být splatný najednou po uplynutí výpovědní lhůty (je poskytován na

¹⁰ REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví, s. 127

předem neurčitou dobu), přičemž úroky jsou splatné stejně jako v předcházejícím případě na konci sjednaných period. Splácení úvěru se provádí také v pravidelných splátkách (měsíčních, čtvrtročních, půlročních nebo ročních). Předem je sjednaná pevná částka (absolutně nebo procentem z původní výše úvěru) jako výše ročního úmoru. Zároveň se splátkami úvěru jsou splatné i úroky. Poslední možností, jak úvěr splácet je pravidelnými anuitami – splátky jsou po celou dobu splácení ve stejné výši, mění se pouze jejich struktura z hlediska podílu úmoru a úroku.

2.2 Členění úvěrů

Úvěry je možné členit z několika různých hledisek. Pokud vezmeme v úvahu pouze úvěry pro občany, můžeme je dělit např.:

Podle splatnosti na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Krátkodobé úvěry mají splatnost do jednoho roku a většinou se jedná o spotřebitelské úvěry jako například splátkový prodej nebo povolený debet na účtu. Střednědobé jsou splatné od jednoho roku do čtyř let. V tomto případě se jedná o většinu běžných úvěrů pro občany, ty totiž mívají dobu splatnosti 2 až 6 let. Poslední jsou dlouhodobé úvěry, jejichž splatnost je delší než 4 roky. Mezi tyto úvěry patří financování podnikatelských záměrů nebo u občanů hypoteční úvěry.

Podle měny, v jaké jsou úvěry poskytovány, je dělíme na korunové a devizové. Korunové úvěry převažují, jsou poskytovány ve většině případů. Devizové úvěry jsou spíše mimořádné, neposkytuje je mnoho bank a jedná se spíše o podnikatelské využití.

Podle zajištění se úvěry rozdělují na zajištěné a nezajištěné. Zajištěné úvěry bývají „levnější“, protože riziko jejich nesplacení je nižší než v druhém případě. Zajištění může být zástavou nemovitostí, movité věci, ručením, postoupením pohledávky, vinkulací vkladu nebo získáním bankovní záruky (banka se zavazuje, že uhradí jiné bance nesplacený úvěr a úrok, pokud ho nesplatí dlužník).

Podle druhu se úvěry pro občany dělí na kontokorentní, revolvingové, spotřební a hypoteční. Kontokorentní úvěr je povolený debet na běžném účtu klienta, většinou bývá nastaveno pravidlo, jak často je nutné tento úvěrový rámec vyrovnat (např. 180/1 nebo 360/1, tzn. jednou za 180 nebo 360 dní je nutné mít na účtu plusový zůstatek alespoň na 24 hodin). Revolvingový úvěr je kreditní karta, která má určitý úvěrový rámec. Výhodou tohoto úvěru je, že je možné peníze uhradit bez úroků v tzn. bezúročném období. To má každá banka stanovené jinak, ale většinou bývá kolem 50ti dnů. Pokud klient všechny čerpané peníze v tomto období nezaplatí, uhradí pouze minimální splátku (většinou 5 % nebo 10 % z čerpané částky), ale v tomto případě jsou úroky dost vysoké. Spotřební úvěry se používají pro financování běžných věcí jako vybavení domácnosti, nákup automobilu, dovolené apod. Banky je většinou poskytují do částky 300 000 Kč a bez nutnosti ručení (to je ale lepší pro podmínky získání). Hypoteční úvěry jsou používány na financování nebo refinancování nemovitosti, nebo jako spotřební úvěr zajištěný nemovitostí.

3 Financování bydlení pomocí hypotečního úvěru

Možností, jak financovat vlastní bydlení je několik a dají se i kombinovat. Může se jednat o koupi za vlastní našetřené peníze, což je ale pro většinu lidí nemožné, nebo o financování pomocí hypotečního úvěru, stavebního spoření a úvěru z něj nebo o klasický spotřebitelský úvěr.

Každý zájemce o koupi vlastního domu či bytu by si měl hned na začátku zodpovědět otázku, kolik peněz měsíčně může uvolnit z rodinného rozpočtu tak, aby byl schopen krýt běžné rodinné výdaje a také spořit na případné nepříznivé životní situace. S těmito výdaji pak musí počítat na několik dalších let.

Hypoteční úvěr je dlouhodobá půjčka určená převážně na pořízení vlastního bydlení, kdy si banka splácení pojistí zástavou nemovitosti, kterou může v případě neplacení sjednaných závazků prodat.

Výhodou je relativně nízký úrok oproti klasickým spotřebitelským půjčkám. Použití peněz je účelové, tedy na pořízení stavebního pozemku, bytu do osobního vlastnictví, rodinného domku nebo na rekonstrukci bydlení. Úvěr je možné použít také na refinancování jiné, méně výhodné půjčky, která byla v minulosti pořízena.

Naopak klasickou hypotékou není možné financovat pořízení bytu v družstevním vlastnictví a to proto, že člen družstva není zapsán v katastru nemovitostí a nemůže tedy být bance zastavit. V případě zájmu o koupi takového druhu bytu, má zájemce několik možností.

První z nich je financování klasickým HÚ a zastavení jiné nemovitosti. Ta může mít jiného majitele, od kterého je samozřejmě potřeba souhlas se zastavením nemovitosti bance.

Další možnou variantou je použití úvěru ze stavebního spoření a poslední možností je pak tzv. předhypoteční úvěr. Ten poskytují např. Česká spořitelna, ČSOB, Hypoteční banka nebo Komerční banka. Banka klientovi schválí hypotéku, podmínkou ale je, že do roka bude družstevní podíl převeden na osobní vlastnictví. K tomu chce banka předem souhlas členské schůze družstevníků nebo potvrzení od představenstva družstva.

3.1 Typy hypoték

Hypoteční úvěry se dělí na 3 základní typy a to standardní, stoprocentní a americkou hypotéku. Každý z těchto druhů má pak svou charakteristiku.

Podstatou **standardní hypotéky** je, že si zájemce (klient) půjčuje méně, než kolik na koupi nemovitosti potřebuje. Banka tedy dostane do zástavy byt či dům vyšší hodnoty, než kolik peněz půjčí.

Klient může tuto hypotéku získat v několika případech. Když kupuje, staví nebo opravuje byt či dům a má vlastní úspory nebo v případě že kromě financované nemovitosti dá do zástavy ještě nějakou jinou a nebo pokud tržní odhad hodnoty nemovitosti převyšuje cenu, za kterou byt či dům kupuje.

Výhodou bývá nízká úroková sazba.

Stoprocentní hypotéka je určena těm, kdo nemají vlastní hotovost nebo ji chtějí investovat do rekonstrukce koupené nemovitosti. Banka v tomto případě půjčí až tolik, na kolik nemovitost ocení pověřený znalec. Nejedná se tedy o půjčení 100 % ceny nemovitosti, ale 100 % tržní ceny, resp. jejího odhadu. Je tedy možné, že i při stoprocentní hypotéce bude muset kupující investovat i vlastní peníze nebo zastavit jinou nemovitost.

Stoprocentní hypotéka má o něco vyšší úrokovou sazbu, ale jinak je její vyřízení podobné jako u předcházejícího typu.

V případě **americké hypotéky** nejde o klasickou hypotéku, jedná se spíše o neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí. Peníze je ale možné použít na cokoliv, např. zrekonstruovat bydlení, jet na cestu kolem světa, začít podnikat nebo je darovat.

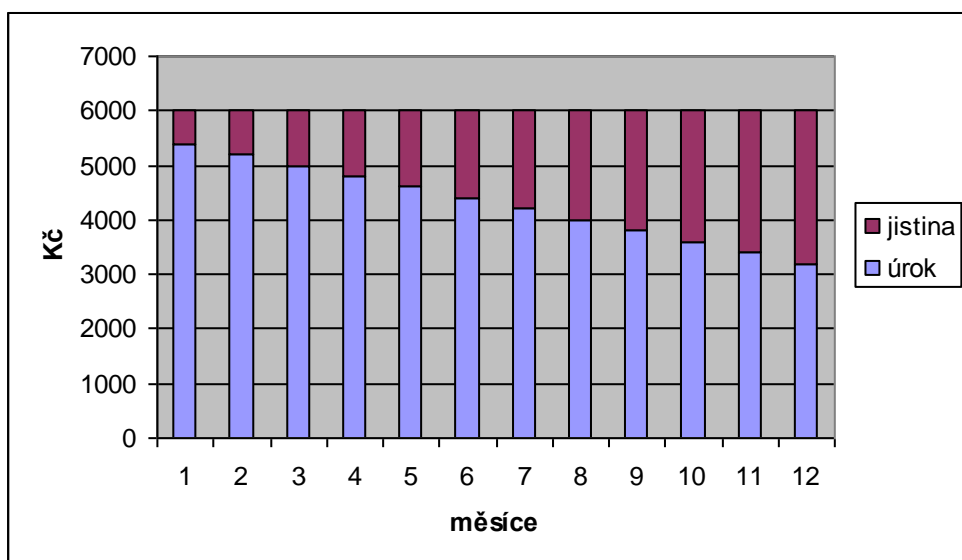
V případě americké hypotéky je úrok poměrně vysoký v porovnání s ostatními druhy hypoték, ale nižší než u spotřebitelských úvěrů, a banka nepůjčí celou hodnotu zastavené nemovitosti. Výhodou bývá, že takovou hypotéku je možné splatit kdykoliv mimořádnou splátkou, aniž by nám v bance naúčtovali poplatek.

3.2 Možnosti splácení

Při pořízení nemovitosti na hypotéku je možné si vybrat jednu ze tří forem splácení. Jedná se o anuitní, progresivní a degresivní splácení.

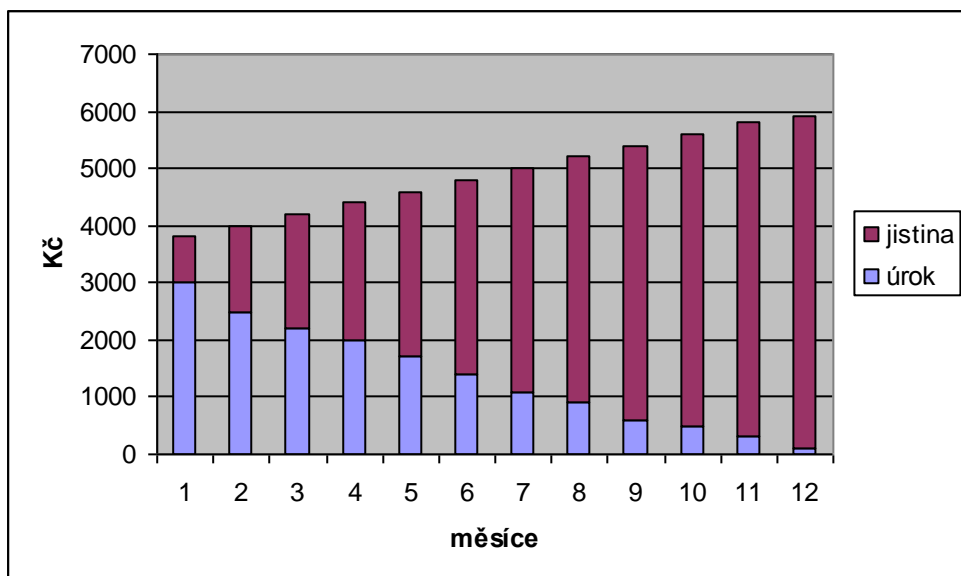
Anuitní splácení představuje nejčastější formu splácení. V průběhu trvání platnosti úrokové sazby se platí stále stejná splátka. Ze začátku jde větší část peněz na splátku úroku a jen menší část je splátkou dluhu. Postupem času se poměr mění, úrok se zmenšuje.

Pro běžného klienta to znamená, že v počátku platí vyšší úroky, ale protože o ty si může snížit daňový základ, ušetří více na daních.



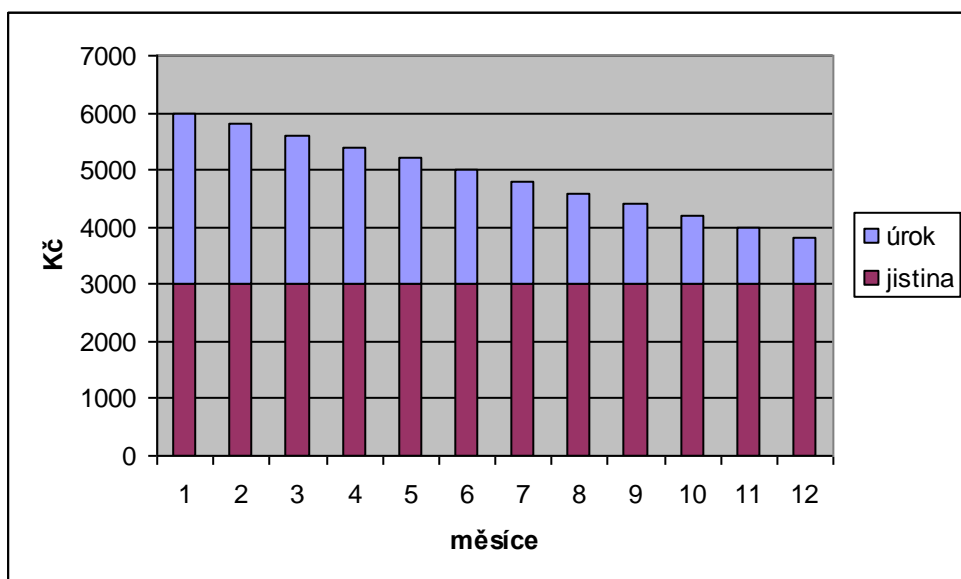
Obr. 4: Anuitní splácení v čase
Zdroj: vlastní zpracování

U **progresivního typu** splácení je ze začátku splátka nižší a časem stoupá. Hodí se pro ty, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou. Jedná se např. o ty, kteří jsou na začátku kariéry, nebo pro páry, kdy jeden z partnerů nepracuje (studuje nebo je na mateřské dovolené). Takové páry očekávají, že se situace časem změní a budou moci počítat se dvěma příjmy. Velkou výhodou je tady potřeba nižších příjmů na začátku hypotéky. U tohoto typu splácení roste jistina rychlejším tempem než klesá úrok.



Obr. 5: Progresivní splácení v čase
Zdroj: Vlastní zpracování

U **degresivního splácení** se jedná o opak progresivního splácení. Nejprve posílá klient vysokou splátku, ale ta se časem snižuje. Při stejné době splatnosti zaplatí klient na úrocích méně než při anuitním splácení. Splátka jistiny se časem nemění, úrok postupně klesá. Model je vhodný pro starší lidi, kteří očekávají, že se časem jejich příjem sníží, když třeba jeden odejde do důchodu.



Obr. 6: Degresivní splácení v čase
Zdroj: Vlastní zpracování

3.3 Fixace

Hypotéka je závazek na dlouhou dobu. Běžné jsou úvěry na 15-30 let, některé banky nabízejí i hypotéku na 40 let. Hlavní podmínka, na které většinou trvají je, že klient ukončí splácení ještě v produktivním věku.

Fixace je doba, kterou si klient s bankou předem dohodne a během které má jistotu, že se na podmínkách smlouvy nebude nic měnit. Kdo si sjedná úrok na rok, má jinou sazbu (nižší) než ten, kdo si ho pevně domluví na 5 nebo 10 let.

Kratší fixace je vhodná v případě, že odborníci očekávají pokles úrokových sazeb nebo když klient přepokládá, že bude moci v kratší době vložit na účet mimořádnou splátku (očekává např. ukončení stavebního spoření).

Delší fixace je naopak vhodná tehdy, když odborníci mluví o brzkém růstu úrokových sazeb.

V současné době většina klientů volí mezi roční až pětiletou fixací.

Tab. 3.1: Příklady úrokových sazeb s rozdílnou fixací

| | Komerční banka | GE Money bank |
|---------------|-----------------------|----------------------|
| 1 rok | 4,95 | 4,59 |
| 3 roky | 4,69 | 3,99 |
| 5 let | 4,69 | 4,19 |
| 10 let | 5,35 | 5,49 |
| 15 let | 5,55 | nenabízí |

Zdroj: www.kb.cz, www.gemoney.cz, vlastní zpracování (20.3.2011)

3.4 Poplatky

Měsíční splátka hypotečního úvěru není jediná částka, kterou klient musí pravidelně platit. Ještě než hypotéku klient podepíše, musí zaplatit odhadci, který určí cenu zastavované nemovitosti. Cena je někdy stanovena paušálně, někdy se odvíjí od ceny nemovitosti.

Další bude poplatek za zpracování úvěru. Ten se platí ve chvíli, kdy už jsou vyřízeny všechny náležitosti a konečně se podepisuje smlouva o hypotečním úvěru. Tento poplatek se tedy neplatí v případě, kdy banka žádost zpracuje, ale hypotéku neposkytne. Poplatek je stanoven na základě sazebníku jednotlivých bank, většinou se jedná o 1 % z poskytnuté částky (limitováno dolní a horní hranicí).

Další je pravidelný poplatek za vedení úvěrového hypotečního účtu.

Pokud si klient vybere hypotéku u jiného ústavu, než kde má svůj běžný účet, většinou si bude muset pořídit ještě jedno konto. I pokud si zvolí nejjednodušší typ, měsíční poplatek se bude pohybovat kolem 50 Kč.¹¹ Je potom na zvážení, jestli se nevyplatí jeden lepší účet, ze kterého bude obsluhovat veškeré své finance, nebo jeden kvůli hypotéce a jeden na běžné potřeby.

Je možné se také setkat s akčními nabídkami, jako je zpracování úvěru nebo odhad ceny nemovitosti zdarma. Klient by se ale neměl nechat zlákat vidinou lehce ušetřených peněz a měl by si i tak zjistit, co možná nejvíce informací o úvěrech více bank. Je totiž možné, že takový ušetřený poplatek se mu pak promítne např. v zaplacených úrocích nebo pravidelných poplatcích.

3.5 Bonita klienta

Banka posuzuje bonitu klienta podle svých hledisek. Teprve pokud uzná, že jsou příjmy dostatečnou zárukou pro to, aby nepřišla o své peníze, zařadí klienta do skupiny těch, kterým půjčí. Platí tu základní pravidlo - čím víc je klient bonitní, tím více je banka ochotna půjčit.¹²

Bonita se posuzuje tak, že se od příjmů odečtou pravidelné výdaje, předpokládaná výše splátky hypotéky a zbytek peněz se porovná s životním minimem rodiny.

¹¹ VICHNAROVÁ, L. Financování bydlení, s. 10

¹² VICHNAROVÁ, L. Financování bydlení, s. 12

V případě zaměstnanců je nutné doložit potvrzení o příjmech, podnikatelé předkládají daňové přiznání.

Potvrzení o příjmech zaměstnance nesmí být obvykle starší než 30 dní a zaměstnanec nesmí být ve zkušební ani výpovědní lhůtě.

V případě podnikání je nutné předkládat daňové přiznání za uplynulé zdaňovací období, některé banky požadují poslední dvě přiznání. Kopie musí být potvrzena razítkem finančního úřadu, některé banky požadují razítko dokonce na každé stránce přiznání. Záleží na vnitřních předpisech daného peněžního ústavu.

U každého klienta se zohledňuje také jeho rodinná situace. Banka vychází z toho, jaké je stanovené životní minimum a jestli ho klient bude mít i ve chvíli, kdy dá ze svých příjmů stranou splátku hypotečního úvěru.

Samo životní minimum není úplně optimální měřítko, protože se jedná o malé peníze. Banky obvykle toto minimum navyšují jen nízkým koeficientem, např. 1,5 a je na klientovi, aby sám zvážil, je-li pro život reálné, když mu příjem klesne např. o 10 tisíc pro čtyřčlennou rodinu.

Životní minimum se počítá pro celou domácnost a je součtem částek minima jednotlivých členů domácnosti. Jednotlivé částky jak pro jednotlivce, tak i pro celou domácnost ukazují následující tabulky.

Tab. 3.2: Částky životního minima na měsíc

| | Částka v Kč |
|--|-------------|
| Pro jednotlivce | 3126 |
| Pro první dospělou osobu v domácnosti | 2880 |
| Pro druhou a další dospělou osobu v domácnosti | 2600 |
| Pro nezaopatřené dítě ve věku | |
| - do 6 let | 1600 |
| - 6 až 15 let | 1960 |
| - 15 až 26 let (nezaopatřené) | 2250 |

Zdroj: zákon č. 110/2006 SB., o životním a existenčním minimu, vlastní zpracování

Tab. 3.3: Životní minimum rodiny

| | Částka pro celou rodinu, v Kč |
|---------------------------------|---|
| Jednotlivec | 3126 |
| 2 dospělí | 2880 + 2600 = 5480 |
| 1 dospělí, 1 dítě 5 let | 2880 + 1600 = 4480 |
| 2 dospělí, 1 dítě 5 let | 2880 + 2600 + 1600 = 7080 |
| 2 dospělí, 2 děti 8 a 16 let | 2880 + 2600 + 1960 + 2250 = 9690 |
| 2 dospělí, 3 děti 5, 8 a 16 let | 2880 + 2600 + 1600 + 1960 + 2250 = 11290 |

Zdroj: zákon č. 110/2006 SB., o životním a existenčním minimu, vlastní zpracování

Pokud příjmy klienta nedosáhnou požadavku banky, je možností přizvat k žádosti o hypotéku spoludlužníka (spolužadatele), který pak podává všechny podklady stejně jako hlavní žadatel a jeho příjmy posílí bonitu. Hypotéka je pro něj ale stejným závazkem jako pro hlavního žadatele (dlužníka), proto se spoludlužníci vyskytují převážně v blízké rodině.

Kromě výše uvedených skutečností jako je potvrzení o příjmu a rodinná situace, banka posuzuje a do žádosti zahrnuje také ostatní skutečnosti o klientovi. To může být např. to, v jakém oboru pracuje, jaké je jeho vzdělání, věk nebo místo bydliště.

Banka si také samozřejmě zjišťuje z úvěrových registrů, jaké má klient v současnosti úvěry a jak své závazky v minulosti splácel. Negativní záznam může získání hypotéky výrazně znesnadnit, nebo dokonce znemožnit. Jako úvěr bývá někdy považován i běžný účet s kontokorentem a to i případě, že ho klient nevyužívá. Stejně tak bývají posuzovány i kreditní karty, banku v takovém případě zajímá její úvěrový rámec a nikoli čerpaný stav. Svou roli pak hrají samozřejmě také ručitelské závazky.

3.6 Historický vývoj hypoték v České republice

Novodobý trh financování bydlení začal vznikat přípravou podmínek a legislativního rámce v letech 1990-1995. Podmínkou formálního startu hypoték byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Až v roce 1995 byly splněny podmínky pro formální start hypotečního úvěrování a dne 14.9.1995 došlo k udělení prvního oprávnění k

vydávání hypotečních zástavních listů Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka). Patnáctileté období vývoje hypoték lze rozdělit do následujících fází:

1995-1999

V roce 1995 vzniklo toto nové bankovní odvětví, začaly se rodit nové produkty, nové služby a banky začaly profilovat hypoteční strategie. V tomto období úrokové sazby převyšovaly 15 %, ekonomika byla od roku 1997 v krizi, reálné příjmy obyvatelstva klesaly a trh s nemovitostmi byl nevyzrálý.

Bylo poskytnuto celkem 19 780 hypotečních úvěrů v objemu 18,6 mld. Kč.

2000-2005

V tomto období vznikl hypoteční trh a tím i konkurence. Nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty i způsob distribuce. Pro klienty se dostupnost hypoték výrazně zvýšila, zákazníci začaly vnímat hypotéky jako hlavní nástroj k získání bydlení. Ekonomika se dostala z recese a začala fáze oživení, úrokové sazby začaly klesat a příjmy obyvatel růst. Trh byl po fázi zrodu snadno dělitelný a nabízel velkou příležitost pro vstup nových bank a také získání dominantního podílu silných "hráčů". Realitní trh se začínal pozvolna stabilizovat a nabízel příležitost k prolínání s inovačními strategiemi bank. Velmi podstatnou roli sehrál tlak na úpravu právního prostředí, vymahatelnost práva a také příprava strategie Credit Bureau (celonárodní databáze dlužníků).

Bylo poskytnuto 168 521 hypoték v celkovém objemu 207,8 mld. Kč.

2006-současnost

Z počátku nastalo období hypotečního boomu, které bylo na podzim 2008 vystřídáno recesí a následných propadem trhu, který trval až do září 2010. Na přelomu let 2005/2006 klesly úrokové sazby na samé dno, které prozatím nebylo překonáno.

Ekonomika rostla, lidé měli důvěru v budoucnost. Rostla i cena nemovitostí a logicky tedy i objem poskytnutých hypoték, často se poskytovaly i 100% hypotéky.

Tab. 3.4: Srovnání jednotlivých vývojových fází

| | 1995 - 1999 | 2000 - 2005 | 2006 - 2007 |
|----------------------------------|-------------|-------------------------------------|---|
| objemy hypoték | nízké | rostoucí | strmě rostoucí |
| úrokové sazby | vysoké | klesající | historicky nejnižší hodnoty |
| realitní trh | nevyzrálý | dozrávající | expandující |
| produktová nabídka | omezená | období inovací | široká nabídka standardní produktů + rozvoj rizikovějších hypoték |
| podmínky poskytnutí úvěru | přísné | přísné | benevolentnější |
| distribuční kanály | pobočky | pobočky + rozvoj externí distribuce | pobočky + rozvoj externí distribuce |
| státní podpora | aktivní | aktivní | omezená |

Zdroj: www.hypoidex.cz, vlastní zpracování

Následující tabulka zachycuje počet hypotečních úvěrů dle druhu od roku 2002 do 2010 a to jak v počtu kusů, tak i celkovou částku. Až do roku 2007 můžeme sledovat rostoucí tendenci v počtu úvěrů, která vyvrcholila 85 757 kusy (při celkové částce 184 052 949 000 Kč). Následující rok je vidět znatelný propad v kusech HÚ, ale s vyšší celkovou částkou ve výši 184 985 352 000 Kč. V roce 2009 klesl počet i celková částka úvěrů, což je s největší pravděpodobností způsobeno ekonomickou krizí, kdy spousta lidí přišla o práci nebo se obávala budoucího vývoje. V současné době můžeme opět pozorovat nepatrný nárůst.

Tab. 3.5: Vývoj počtu hypotečních úvěrů dle druhu a celkem

| | HÚ na koupi | | HÚ na výstavbu | | HÚ ostatní | | Celkem | |
|-------------|-------------|-------------------|----------------|-------------------|------------|-------------------|----------|-------------------|
| | Počet HÚ | Jistina v tis. Kč | Počet HÚ | Jistina v tis. Kč | Počet HÚ | Jistina v tis. Kč | Počet HÚ | Jistina v tis. Kč |
| 2002 | 10 758 | 11 176 640 | 7 904 | 14 489 121 | 2 883 | 4 644 404 | 21 545 | 30 310 167 |
| 2003 | 16 370 | 18 836 446 | 9 906 | 19 422 409 | 5 889 | 9 338 090 | 32 165 | 47 596 947 |
| 2004 | 21 519 | 28 187 644 | 11 317 | 24 821 213 | 8 979 | 15 117 150 | 41 815 | 68 126 005 |
| 2005 | 32 500 | 47 674 281 | 15 363 | 37 030 849 | 4 523 | 13 615 269 | 52 388 | 98 320 399 |
| 2006 | 44 740 | 70 779 182 | 19 091 | 54 040 625 | 5 358 | 15 839 972 | 69 189 | 140 659 780 |
| 2007 | 55 108 | 102 570 393 | 22 321 | 56 989 881 | 8 328 | 24 492 675 | 85 757 | 184 052 949 |
| 2008 | 37 400 | 81 176 242 | 14 881 | 57 804 506 | 14 167 | 39 329 856 | 69 670 | 184 985 352 |
| 2009 | 26 978 | 47 911 920 | 10 170 | 24 337 325 | 8 081 | 17 500 550 | 45 229 | 89 749 795 |
| 2010 | 29 682 | 50 898 404 | 11 074 | 24 050 427 | 11 292 | 20 932 667 | 52 048 | 95 861 498 |

Zdroj: www.mmr.cz, vlastní zpracování

4 Možnosti financování bydlení pomocí stavebního spoření

Stavební spoření je dalším možným způsobem financování bydlení. Jeho princip je jednoduchý. Klient uzavře smlouvu se stavební spořitelnou a poté začne ukládat na svůj účet pravidelné částky podle svých možností (měsíčně, čtvrtletně, pololetně, ročně). K těmto příspěvkům se ročně připisuje ještě státní podpora, která činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však 3 000 Kč při příspěvku 20 000 Kč (u starších smluv to může být až 4 500 Kč). Peníze, které přesáhnou v jednom kalendářním roce tuto částku, jsou převedeny do základu státní podpory na další rok. Na státní podporu má nárok každý, kdo bude klientem stavební spořitelny po dobu nejméně šesti let nebo bude nejdříve po dvou letech čerpat úvěr ze stavebního spoření.

Spoření je možné založit každé fyzické osobě s trvalým pobytem na území České republiky nebo občanům Evropské unie s povolením k pobytu, přičemž je nutné mít přidělené rodné číslo. Spořit je tedy možné i dětem a to od narození. Každý může současně uzavřít více smluv s různými stavebními spořitelkami, ale státní podpora je poskytována jen na jednu smlouvu (s výjimkou zdědění druhé smlouvy v dědickém řízení).

Ještě před podpisem smlouvy je nutné dojednat podmínky spoření, a to hlavně cílovou částku (tu tvoří vklady, státní podpora, úroky a případný úvěr) a tarif. Každá spořitelna obvykle nabízí několik tarifů, které se liší parametry, délkou placení i dobu, za kterou je možné získat přístup k penězům.

Spořicí cyklus trvá nejméně šest let. Ukládat je možné libovolné částky od 100 Kč výše. Měsíční úložky se obvykle odvíjejí od výše cílové částky a to kolem 0,5 %.

Úroky z vkladů (i státní podpory), které stavební spořitelny nabízejí, se pohybují kolem 2 %, což je více než na většině spořicích produktech a sazba je pevná po celou dobu spoření.

Peníze, které člověk naspoří, je možné použít na cokoliv, využití úvěru ze stavebního spoření ale musí být spojeno s pořízením nebo modernizací bydlení.

4.1 Úvěr ze stavebního spoření

Stavební spoření neslouží jen jako výhodné ukládání peněz s vysokým výnosem, ale je možné ho použít i pro čerpání úvěru, a to buď řádného nebo překlenovacího. Každý, kdo o úvěru ze stavebního spoření uvažuje, by měl podle toho zvolit tarif, tedy způsob spoření. Důležité je také správné stanovení cílové částky, protože spořitelna půjčí jen rozdíl mezi touto ve smlouvě stanovenou částkou a sumou tvořenou penězi, které klient naspořil, státní podporou a úroky. Aby byla získaná částka co nejvyšší, je možné sloučit rodinné smlouvy. Ani to ale obvykle nestačí k financování celého bydlení a tak se nabízí kombinace s hypotékou či spotřebitelským úvěrem.

Pokud klient chce financovat své bydlení a nemá naspořenou dostatečnou částku, může tedy použít řádný nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Podmínkou pro přiznání těchto úvěrů je jejich použití na zákonem stanovený účel. Jedná se o:

- získání bytu,
- změnu, úpravu nebo modernizaci bytu pro bydlení,
- výstavbu nebo koupi stavby pro bydlení, získání stavebního pozemku za účelem této stavby,
- úpravu nebytového prostoru na byt,
- úhradu závazků vzniklých uhrazením výše uvedených potřeb.¹³

Klient může získat dva druhy úvěrů, řádný a překlenovací.

K tomu, aby klient mohl získat **řádný úvěr** ze stavebního spoření, musí mít naspořeno minimálně 30-40 % cílové částky, zbytek pak půjčí spořitelna. Pokud tedy klient počítá s financování vlastního bydlení tímto způsobem, měl by to zohlednit při stanovení cílové částky.

Pro získání úvěru je nutné splnit podmínky dané zákonem i konkrétní spořitelnou. V první řadě se jedná o minimální délku spoření v délce 24 měsíců. Další je minimální naspořená částka daná spořitelnou, jde o procentní poměr mezi klientem naspořenou částkou a

¹³ VICHNAROVÁ, L. Financování bydlení, s. 45

předěleným úvěrem (např. 40:60 znamená, že klient získá úvěr, když sám naspoří 40 % z cílové částky a 60 % z ní bude čerpat pomocí úvěru). Poslední podmínkou je dosažení tzn. hodnotícího čísla, které je u každé spořitelny jiné. Do hodnotícího čísla se počítá výše naspořené částky vzhledem k cílové částce, výše připsaných úroků, délka i varianta spoření.

Doba splatnosti úvěru závisí na volbě stavební spořitelny a na variantě spoření a velkou výhodou je, že je možné ho předčasně splatit bez jakýchkoli sankcí.

Úroky z úvěru se většinou pohybují od 3 do 5 % a na rozdíl od hypotéky se jejich výše během splácení nemění. Ze zákona platí, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěrů může činit nejvýše tři procentní body.

Překlenovací úvěr je určen pro ty, kteří potřebují čerpat úvěr před splněním podmínek pro přidělení řádného úvěru a proto je dražší. Spořitelny ho poskytují do maximální výše cílové částky a obvykle je potřeba, aby měl zájemce na svém účtu naspořeno min. 20 % z cílové částky. Ve výjimečných případech je možné o úvěr požádat hned po uzavření smlouvy o stavebním spoření (na účtu tedy nemusí být žádné peníze), ale žádný právní nárok na úvěr není.

Využití úvěru je vázáno na účely bydlení stejně, jako je tomu u řádných úvěrů. Nevýhodou překlenovacího úvěru je, že klient platí úroky z celé cílové částky (nikoli jen z půjčených peněz), takže úvěr splácí delší dobu. Pokud klient nemá naspořenu min. částku danou spořitelnou (např. 40 %), musí vedle placení úvěru ještě dospořovat.

Úroková sazba je stejně jako u řádného úvěru neměnná po celou dobu splácení, ale v tomto případě je vyšší. Klient ale může úvěr splatit také mimořádným vkladem a to bezplatně.

4.2 Žádost o úvěr ze stavebního spoření a jeho zajištění

Jakmile klient splní podmínky pro čerpání řádného nebo překlenovacího úvěru, dozví se to od spořitelny písemným dopisem, ve kterém budou podrobně popsány kroky, které je třeba k získání úvěru podniknout.

Stejně jako u žádosti o hypotéku, je nutné předkládat stanovené doklady. Jedná se o potvrzení o příjmu nebo daňové přiznání a v případě vyšších úvěrů zajištěných nemovitostí také doklady o dané nemovitosti jako výpis z katastru nemovitostí, znalecký posudek, doklad o nabytí nemovitosti apod.

Zajištění

Každý úvěr, tedy i ze stavebního spoření, musí být jistěn pro případ komplikací se splácením. Požadované zajištění závisí na hodnocení bonity žadatele, délce předchozího spoření a výši úvěru.

Většinou se do určité výše úvěru (např. do 200 tis. Kč) nevyžaduje žádné zajištění. U vyšších úvěrů je pak zpravidla požadováno zajištění jedním až třemi bonitními ručiteli nebo zástavou nemovitostí, kterou by bylo možné v případě potřeby prodat.

Spořitelny dále požadují, aby klient splácel úvěr v produktivním věku a jeho příjem byl pravidelný a dostatečně vysoký tak, aby mu zajistil běžnou životní úroveň a ještě mohl splácet.

4.3 Výhody a nevýhody

Nyní bych ráda shrnula nejdůležitější výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření.

Mezi **výhody** patří předem dané podmínky úvěru s pevnou úrokovou sazbou, podmínky úvěru se při splácení nemění, o zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření (i překlenovacího) lze snížit daňový základ, použití úvěru je širší než nabízejí klasické

hypoteční úvěry, klient platí nižší poplatky za vyřízení a správu úvěru než u hypotečního úvěru a v neposlední řadě - úvěr lze použít i po pořízení družstevního bytu.

Mezi **nevýhody** může naopak patřit to, že velikost úvěru je omezena velikostí vložených prostředků na účtu, k získání řádného úvěru je potřeba doba nejméně dvou let a úrokové sazby překlenovacích úvěrů jsou vyšší než u hypotečních úvěrů.

5 Ostatní možnosti financování bydlení

Kromě hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření je možné k financování bydlení použít také alternativní možnosti. Tyto způsoby financování bydlení jsou méně časté a většinou se nepoužívají samostatně, ale v kombinaci s předcházejícími úvěry.

Patří sem financování pomocí vlastních úspor, půjčky od rodiny či známých, spotřebitelské úvěry a státní půjčky.

5.1 Financování pomocí vlastních úspor

Nejvýhodnější formou financování bydlení je financování pomocí vlastních úspor. Je možné peníze získat zděděním, darováním nebo vlastním spořením. Pokud se týká posledního zmíněného, jedná se o "běh na dlouhou trať". Peníze je možné mít uložené doma, ale výhodnější je určitě jejich zhodnocování v bance, na to je možné použít různé spořicí nebo termínované účty nebo investování do cenných papírů.

Tento typ financování popíšu na dvou různých produktech GE Money bank a modelových situacích. Budu předpokládat, že se "rodina" skládá z páru, který zatím žije u rodičů nebo v pronájmu, ale přibližně za 5 let uvažují o pořízení vlastního bydlení. Při návštěvě banky mají k dispozici 80 000 Kč a dále se rozhodli pravidelně měsíčně spořit 10 000 Kč.

Varianta číslo 1: Spořicí účet + termínovaný vklad

Partneři budou při návštěvě banky zakládat:

Dlouhodobý termínovaný vklad na 5 let na částku 80 000 Kč, úrok v den založení (20.3.2011) je 3 % p.a. S tímto spořením nebudou po celou dobu vůbec „hýbat“, nechají pouze zhodnocovat.

Spořicí účet, kam se rozhodli měsíčně ukládat 10 000 Kč (ročně tedy 120 000 Kč). Pro zjednodušení předpokládám roční připisování úroku a sazbu 1,6 % p.a.

Tab. 5.1: Zhodnocení úspor prostřednictvím termínovaného vkladu a spořicího účtu

Termínovaný vklad

| rok | vklad | úroky | celkem |
|-----|----------|---------|-----------------|
| 1 | 80 000,0 | 2 400,0 | 82 400,0 |
| 2 | 82 400,0 | 2 472,0 | 84 872,0 |
| 3 | 84 872,0 | 2 546,2 | 87 418,2 |
| 4 | 87 418,2 | 2 622,5 | 90 040,7 |
| 5 | 90 040,7 | 2 701,2 | 92 741,9 |

Spořicí účet

| rok | zůstatek | naspořeno | úroky | celkem |
|-----|-----------|-----------|---------|------------------|
| 1 | 0,0 | 120 000,0 | 1 920,0 | 121 920,0 |
| 2 | 121 920,0 | 120 000,0 | 3 870,7 | 245 790,7 |
| 3 | 245 790,7 | 120 000,0 | 5 852,7 | 371 643,4 |
| 4 | 371 643,4 | 120 000,0 | 7 866,3 | 499 509,7 |
| 5 | 499 509,7 | 120 000,0 | 9 912,2 | 629 421,8 |

Zdroj: vlastní zpracování

Úroky se v obou případech připisují jednou ročně. Celková částka se počítá podle vzorce pro budoucí hodnotu peněz.

$$BH = SH \cdot (1+i)^n \quad (1)$$

BH... budoucí hodnota

SH... současná hodnota

i..... úrokový index

n..... doba spoření, v tomto případě 5 let

Po pěti letech spoření našetří rodina celkem 722 163,70 Kč. Jejich celkový vklad 680 000 Kč zhodnotili o 42 163,70 Kč.

Varianta číslo 2: Účet pravidelného spoření

Tento spořicí účet je určen pro pravidelné spoření, kdy si klient při založení zvolí výši měsíční částky (300 Kč až 5 000 Kč). S peněžními prostředky může majitel nebo disponent účtu manipulovat pouze v tzn. realizační době, která nastává jednou ročně a trvá 7 kalendářních dní (začíná výročním dnem založení ÚPS). V této době je možné výběr vkladu, změna pravidelné částky, zrušení účtu nebo mimořádný vklad peněžních prostředků. Při založení není potřeba žádný počáteční vklad, ten je dobrovolný a může být max. 40 000 Kč.

V modelové situaci si tedy každý z partnerů založil svůj Účet pravidelného spoření, oba vložili počáteční vklad 40 000 Kč a pravidelnou částku si zvolili 5 000 Kč měsíčně. Úroková sazba je 3 % p. a. a úrok se připisuje jednou ročně.

Tab. 5.2: Zhodnocení úspor prostřednictvím Účtu pravidelného spoření

| rok | zůstatek | naspořeno | úroky | celkem |
|-----|-----------|-----------|----------|------------------|
| 1 | 40 000,0 | 60 000,0 | 3 000,0 | 103 000,0 |
| 2 | 103 000,0 | 60 000,0 | 4 890,0 | 167 890,0 |
| 3 | 167 890,0 | 60 000,0 | 6 836,7 | 234 726,7 |
| 4 | 234 726,7 | 60 000,0 | 8 841,8 | 303 568,5 |
| 5 | 303 568,5 | 60 000,0 | 10 907,1 | 374 475,6 |

Zdroj: vlastní zpracování

Také v tomto případě se celková částka počítá pomocí vzorečku pro budoucí hodnotu. Úroky jsou počítány z celkové částky, která je po daném roce na účtu naspořena, tzn. zůstatek (resp. konečný zůstatek předcházejícího roku) + naspořené částky (suma měsíčních úložek, tzn. $5000 \cdot 12$ měsíců = 60 000 Kč)

Po pěti letech spoření na dva Účty pravidelného spoření rodina získala 748 951,10 Kč. Celkem uložili také 680 000 Kč, zhodnocení je v tomto případě 68 951,10 Kč.

5.2 Nebankovní půjčky

Možností, jak překlenout nedostatek peněžních prostředků, je **půjčka v rodině**, od známých, zaměstnavatele apod. Výhodou je, že podmínky půjčky bývají obvykle měkčí než u bank a vše záleží na dohodě. Úroky se neplatí buď žádné nebo o dost nižší než v bance.

I přesto, že je vyřízení takovéto půjčky jednodušší, je určitě lepší sepsat smlouvu, ve které jsou popsány jednotlivé náležitosti jako výše půjčky, doba a způsob splácení atd. a nechat ji případně stvrdit i notářem. Půjčováním peněz od příbuzných se mohou zhoršit vztahy v rodině.

Kromě možnosti půjčení si v rodině nebo od známých, existuje také varianta **půjčky od zaměstnavatele**. Ta je poskytována z fondu kulturních a sociálních potřeb podle vyhlášky Ministerstva financí č. 114/2002 Sb. (novelizována vyhláškou č. 365/2010 Sb.). Jedná se o půjčky na bytové účely a nebo sociální výpomoci. V případě půjčky na bytové účely je

možné poskytnout až částku 100 000 Kč v případě pořízení nemovitosti nebo 50 000 Kč na koupi bytového zařízení. Půjčka je splatná nejpozději do 10 let od uzavření smlouvy o výpůjčce a peněžní prostředky je možné použít pouze k přímé úhradě účelu, který byl dohodnut ve smlouvě. Dalším druhem zaměstnanecké půjčky jsou sociální výpomoci a půjčky, ty jsou poskytovány v závažných případech (sociální nebo živelní pohromy). Velkou výhodou těchto půjček bývají nulové nebo o hodně nižší úroky než v případě úvěrů od bank.

5.3 Spotřebitelský úvěr

Mezi spotřebitelské úvěry je možné zahrnout veškeré úvěry poskytované soukromým osobám a domácnostem, které slouží k financování nákupu spotřebních předmětů, zaplacení služeb (náklady na dovolenou, vzdělání...), popř. ke krytí jiných spotřebních výdajů nebo i financování bydlení.

Problémem může být výše úvěru, horní hranice bývá dost nízká a obvykle nevyřeší nedostatek financí na bydlení.

Získání menších úvěrů je ale snadné a zájemce je může získat rychle, často hned při první návštěvě banky. Musí předložit dva doklady totožnosti a potvrzení o výši příjmu nebo daňové přiznání.

Úroky těchto úvěrů bývají vyšší než v případě např. hypotečního úvěru a většinou závisejí na velikosti částky, délce splácení i konkrétním klientovi. Klienti, kteří mají v bance účet už delší dobu, mohou dosáhnout na lepší podmínky než zájemci "z ulice".

Spotřebitelské úvěry mají dvojí podobu, jsou účelové a neúčelové. Pokud banka poskytuje peněžní prostředky na konkrétní účel, bude požadovat doklad, že klient prostředky na tento účel skutečně použil. U neúčelových úvěrů toto není nutné dokládat, ale úroky bývají vyšší.

Délka splatnosti je různá, v nabídce bank lze nalézt úvěry krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (do 4 let), dlouhodobé (do 10 let) i speciální se splatností až 20 let. Je potřeba počítat také s různými poplatky, např. za vyřízení půjčky, vedení úvěrového účtu nebo vedení běžného účtu (je-li to podmínka banky).

5.4 Podpora od státu

Mezi podpory poskytované státem patří Úvěr 300, Zelená úsporám a daňová úleva. Všechny možnosti zvýhodnění blíže popíšu.

5.4.1 Podpora mladých - Úvěr 300

Jedná se o úvěr na pořízení bydlení pro mladé lidi do 35 let věku a je poskytnut do výše 300 tisíc Kč a splatný nejdéle do 20 let. Úročí se 2 % ročně a úroky není možné v tomto případě odečíst od základu daně z příjmu.

Je možné také posunout počátek splácení jistiny úvěru až po dobu 10 let a po dobu odkladu platit jen úroky, celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let. Ze závažných důvodů, jako rodinné nebo sociální, je možné povolení přerušení splácení jistiny úvěru, nejdéle po dobu dvou let.

Žádosti o tento typ úvěru se podávají písemně na Státní fond rozvoje bydlení a podléhají nařízení vlády 616/2004 Sb.

Úvěr 300 je možné použít k financování:

- výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů,
- výstavby bytu v rodinném domě,
- výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení,
- koupě bytu,
- koupě rodinného domu s jedním bytem,

- úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu,
- úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.¹⁴

Ještě v loňském roce poskytovala vláda podporu mladým lidem pomocí úvěrů 200 a 150, pro tento rok však pro tuto formu podpory nejsou učeny žádné finanční prostředky.

5.4.2 Zelená úsporám

*"Zelená úsporám je program Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných a bytových domech."*¹⁵

Program a základní postupy poskytování podpory upravuje směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009.

Program je zaměřen na podporu instalací zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie a také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách. Program je rozdělen do tří základních oblastí podpory a to úspora energie na vytápění, výstavba v pasivním energetickém standardu a využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody. A dále je možné získat dotační bonus za vybrané kombinace opatření a dotace na přípravu a realizaci podporovaných opatření v rámci programu.

Cílem programu je zlepšení životního prostředí země a pro klienta znamená snížení nákladů na vytápění nebo třeba ohřev vody. I když jednorázové pořizovací náklady bývají vysoké, investice se postupně vrátí.

¹⁴ Státní fond rozvoje bydlení: Programy a podpory [online] <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>

¹⁵ Ministerstvo životního prostředí: Zelená úsporám [online] <www.zelenausporam.cz>

O podporu mohou žádat vlastníci a stavebníci rodinných a bytových domů, kteří dům využívají k bydlení nebo k poskytování bydlení třetím osobám.

5.4.3 Daňová úleva

Každému, kdo si pořídí vlastní bydlení pomocí hypotéky nebo stavebního spoření, přispěje stát na úroky, které za pořízení bytu či domu zaplatí (max. 300 000 Kč ročně). Jedná se o daňovou úlevu, tzn. úroky bude moci klient zaplatit z nezdanielných peněz při podávání daňového přiznání. K tomu stačí pouze donést zaměstnavateli potvrzení z banky nebo ze spořitelny a klientovi se tak sníží daňový základ při výpočtu daně a úroky ho tak vyjdou levněji.

6 Charakteristika produktů vybraných bank

V této kapitole bych ráda blíže popsala jednotlivé produkty, které nabízejí konkrétní banky. Vybrala jsem si Komerční banku, Českou spořitelnu, Hypoteční banku a GE Money Bank. Pro Komerční banku a Česko spořitelnu jsem se rozhodla z důvodu jejich dlouhodobé stability na českém peněžním trhu, Hypoteční banku jsem si vybrala kvůli jejímu zaměření na hypoteční produkty a GE Money Bank proto, že se tato banka stává stále více oblíbenou a aby bylo možné porovnat také menší banku s těmi největšími.

6.1 Komerční banka

Komerční banka, a.s. (dále KB) je mateřská společnost Skupiny KB, která je tvořena osmi společnostmi a je také součástí skupiny Sociétés Générale. Jedná se o univerzální banku se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti Skupiny KB nabízejí další specializované služby, mezi které patří penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění, dostupné prostřednictvím poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě.

Občanům nabízí KB půjčování a zhodnocování peněz, pojišťování nebo financování bydlení. Speciálním segmentem jsou mladí lidé a studenti, kterým KB vytváří produkty na míru. Snaží se jim připravovat nejen vedení a správu účtů, ale i výhodné studentské půjčky nebo zhodnocování prostředků.

Banka samozřejmě cílí i na podnikatelské subjekty, kterým dokáže pomoci s řízením financí společnosti komplexně. Ke standardním operacím přidává i zajišťování proti riziku, motivaci zaměstnanců nebo pomoc s efektivním zahraničním obchodem.

Komerční banka byla založena v roce 1990 jako státní instituce a v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. V roce 2001 koupila 60% podíl Sociétés Générale. Po této privatizaci začala KB kromě své tradičně silné pozice na trhu podniků a municipalit výrazně rozvíjet své aktivity také pro individuální zákazníky a podnikatele. Součástí

rozvoje retailových aktivit byl i nákup zbývajících 60% podílu v Modré pyramidě v roce 2006, kterým KB získala plnou kontrolu nad třetí největší stavební spořitelnou v České republice.

Od roku 1995 působí KB také na Slovensku.

KB má přes 1,6 milionu klientů, kteří mohou využívat skoro 400 poboček s 9000 zaměstnanci a téměř 700 bankomatů po celém území České republiky.

6.1.1 Produkty KB k financování bydlení

Komerční banka v současné době nabízí několik typů úvěrů, kterými je možné financovat bydlení. Každý z úvěrů má svá specifika, proto každý detailně popíšu.

Jedná se o:

- Hypoteční úvěr,
- Flexibilní hypotéka,
- Hypotéka 2v1,
- Hypotéka Dopředu dozadu,
- Předhypoteční úvěr,
- Překlenovací hypoteční úvěr,
- Úvěr na nemovitost.

Hypoteční úvěr je účelový úvěr pro investici do nemovitosti, jako je její koupě, výstavba, rekonstrukce, oprava apod. Je možné ho použít i na konsolidaci dříve poskytnutých úvěrů použitých k investici do nemovitosti nebo refundaci (zpětné proplacení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti. Účely je možné také vzájemně kombinovat a část získaných peněžních prostředků dokonce použít i na vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, jako např. kuchyňská linka, vestavěné skříně, provize RK, stavební dozor apod., přičemž cena těchto nákladů může být až 50 % objemu hypotečního úvěru.

Komerční banka poskytuje tento úvěr od částky 200 000 Kč, maximální výše je omezena cenou nemovitosti (až 100 %), resp. cenou, kterou stanoví odhadce, ale také schopností klienta splácet.

Hypoteční úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně po dobu 2 let od podpisu smlouvy a splácí se měsíčně formou anuitních splátek. Doba splatnosti může být 5 – 30 let.

U úvěru se používá pevná úroková sazba s fixací 1 – 15 let.

Nezbytností pro poskytnutí úvěru jsou 2 doklady totožnosti (občanský průkaz a řidičský průkaz, pas nebo rodný list), doklady o příjmu, formulář Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru a další dokumenty podle účelu úvěru (např. kupní smlouva, stavební povolení, projektová dokumentace, nabývací titul, atd.).

Flexibilní hypotéka je určena všem, kteří ocení možnost rozhodovat o výši splátek svého hypotečního úvěru. V průběhu splácení má klient možnost snížit splátky až o 50 % nebo opakovaně využít mimořádné splátky až 20 % úvěru a tím ho rychleji splatit (bez sankcí). Mezi další výhody této hypotéky patří také odložení počátku splácení až o 12 měsíců nebo přerušení splácení na 1 až 3 měsíce (po tuto dobu se neplatí jistina ani úroky). Změny jako výše splátek nebo přerušení placení je možné provádět maximálně jednou ročně. Tato hypotéka tedy umožňuje klientovi pružně reagovat na změny finanční situace v průběhu splácení.

Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální je omezena celkovou výší investice, schopností klienta platit a cenou zastavených nemovitostí (85 % nebo 100 %). Flexibilní hypotéka se splácí měsíčně formou anuitních splátek a doba splatnosti může být 5 až 30 let.

Hypotéka 2v1 je určena všem, kteří chtějí získat hypotéku včetně neúčelové části úvěru, kterou je možné použít na cokoliv, tedy i na investice, u kterých není účel stanoven. Neúčelovou část úvěru lze použít např. na nákup vybavení bytu, nábytku, elektroniky apod., financování ale vždy musí souviset s danou nemovitostí.

Minimální výše úvěru celkem činí 250 000 Kč, účelová část je min. 200 000 Kč a neúčelová část min. 50 000 Kč (max. je 400 000 Kč a max. 20 % z celkové výše úvěru).

Max. výše účelové části úvěru je omezena stejně jako u předchozích typů hypoték cenou zastavených nemovitostí (85 % nebo 100 %), objemem investice a schopností klienta splácet.

Hypotéku 2v1 je možné poskytnout i jako Flexibilní hypotéku a získat tak možnost odložit počátek splácení až o 12 měsíců, snížit nebo zvýšit výši měsíční splátky nebo splácení až na 3 měsíce přerušit.

Hypotéka Dopředu dozadu je určena všem, kteří chtějí mít schválenou hypotéku dříve, než mají vybranou konkrétní nemovitost a nebo těm, kteří chtějí získat peníze na refundaci již vynaložených nákladů na bydlení.

Hypotéka Dopředu je úvěr na bydlení, který klientovi přináší klid při hledání nemovitosti nebo při plánování rekonstrukce či modernizace. Úvěr je totiž schválen dříve než má klient vybranou nemovitost. Sjednané podmínky jsou garantovány až po dobu 6 měsíců (možnost prodloužení až na 9 měsíců). Po uplynutí doby a splnění podmínek stanovených ve smlouvě lze tuto hypotéku „překlopit“ na standardní HÚ nebo Flexibilní hypotéku. Podmínky úrokové sazby, čerpání úvěru, doba splatnosti, způsob splácení apod. jsou pak shodné se zvoleným typem následného HÚ. Tuto hypotéku je možné uzavřít již při první návštěvě banky, klient nemusí předkládat doklady týkající se nemovitosti ani příjmu.

Hypotéka Dozadu umožňuje zpětnou refundaci již vynaložených nákladů na bydlení a to max. 12 měsíců zpět. Takto získanou hotovost lze použít na cokoliv.

Předhypoteční úvěr je krátkodobý úvěr k financování do nemovitosti, který je poskytován s následným hypotečním nebo překlenovacím úvěrem. Minimální výše úvěru je 100 000 Kč a maximální může být až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Splatnost je nejdéle 2 roky, po tuto dobu se měsíčně platí pouze úroky, jistina je splacena jednorázově z následného hypotečního úvěru.

Překlenovací hypoteční úvěr je účelový úvěr k investici do nemovitosti určené k bydlení. Splácení je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a. s. nebo ze stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny.

Minimální výše úvěru činí 100 000 Kč a maximální výše je omezena objemem investice, schopností klienta splácet a cenou zastavených nemovitostí (v případě kombinace s kapitálovým živ. pojištěním to je 85 % nebo 100 % a v případě kombinace se stavebním spořením 85 % ceny) a také výší cílové částky stavebního spoření. Doba splatnosti úvěru v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním je 5 až 30 let, úrokové sazby jsou pevné po dobu fixace. V případě stavebního spoření je splatnost 1 rok až 8 let a úroková sazba je platná po celou dobu obchodu.

U obou typů úvěrů splácí klient jen úroky, jistina se platí jednorázově nebo postupně ze stavebního spoření nebo kapitálového životního pojištění.

Úvěr na nemovitost je určen pro libovolnou investici do nemovitosti, na vybavení je možné použít max. 50 % z celkové výše úvěru. Minimální výše úvěru je 100 000 Kč a splatnost 1 až 10 let. Tento úvěr umožní investici do nemovitosti bez HÚ, ale za výhodnějších podmínek než u spotřebitelských úvěrů. Je možné ho kdykoliv zcela nebo částečně bez sankcí splatit.

Tab. 6.1: Porovnání hypotečních úvěrů nabízených Komerční bankou

| | částka v Kč | zástava | splatnost | fixace | výhoda |
|------------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------|--|
| Hypoteční úvěr | od 200 000 | až 100 % | 5 - 30 let | 1 - 15 let | až 50 % výše úvěru možno použít na vedlejší náklady |
| Flexibilní hypotéka | od 200 000 | 85 % nebo 100 % | 5 - 30 let | 1 - 15 let | možnost snížení splátky, mimořádná splátka, odklad počátku splácení |
| Hypotéka 2v1 | od 250 000 | 85 % nebo 100 % | 5 - 30 let | 1 - 15 let | kombinace účelové a neúčelové části, možno poskytnout i jako flexibilní hypotéku |
| Hypotéka Dopředu dozadu | od 200 000 | 85 % nebo 100 % dle typu | 5 - 30 let | 1- 15 let | schválení ještě před vybráním nemovitosti |
| Předhypoteční úvěr | od 100 000 | až 100 % | max. 2 roky | 1 - 2 roky | po dobu splatnosti se platí jen úroky, jistina celá až z hypotéky |
| Překlenovací hypoteční úvěr | od 100 000 | 85 % nebo 100 % | 5 - 30 let nebo 1 - 8 let | 1 - 15 let | klient platí pouze úroky, jistina se splácí z SS nebo KŽP |
| Úvěr na nemovitost | od 100 000 | až 100 % | 1 - 10 let | 1 - 10 let | libovolná investice do nemovitosti |

Zdroj: www.kb.cz, vlastní zpracování

6.1.2 Další produkty, které je možné použít na financování bydlení

Pokud klient nechce dávat do zástavy svou nemovitost, nebo mu pro financování chybí jen menší částka, může použít také některý z nabízených spotřebitelských úvěrů. Dále je možné tyto úvěry použít na nákup spotřebního zboží, jako třeba vybavení domácnosti. Jedná se o:

- EKO úvěr, ten má 3 podoby - EKO Osobní úvěr,
 - EKO Úvěr na nemovitost,
 - EKO Hypoteční úvěr.
- Perfektní půjčka,
- Osobní úvěr,
- Úvěr Garant,

- Optimální půjčka,
- Premium půjčka.

EKO úvěr je účelový úvěr určený pro ty, kteří chtějí bydlet ekologicky nebo ušetřit za vytápění. Účel EKO úvěru musí být v souladu s podmínkami programu Zelená úsporám. V rámci programu nabízí KB **EKO Osobní úvěr** a to od 30 000 Kč se splatností až 6 let, **dále EKO Úvěr na nemovitost** od 100 000 Kč až na 10 let a **EKO Hypoteční úvěr** od 200 000 Kč a splatností až 30 let.

Perfektní půjčka je osobní neúčelový úvěr s úrokovou sazbou 15,9 % p.a., který je poskytován ve výši 30 000 Kč až 600 000 Kč a maximální splatností 6 let. Půjčka je bez poplatků a klientovi je okamžitě sděleno rozhodnutí banky.

Osobní úvěr je půjčka pro výhradně osobní, nepodnikatelské potřeby poskytována od 30 000 Kč do 2 500 000 Kč, maximální splatnost je 6 let. I při nejvyšší částce nemusí banka požadovat zajištění, ale příp. je to možné ručením, vkladem u KB nebo stavebním spořením u Modré pyramidy stavební spořitelny. Výhodou tohoto úvěru je rychlost vyřízení, které je do 24 hodin. Úplné i předčasné splacení je zdarma.

Úvěr Garant představuje ve své podstatě Americkou hypotéku, tedy neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí, který může dosáhnout až 70 % hodnoty nemovitosti. Poskytuje se od 200 000 Kč do 10 000 000 Kč a maximální doba splatnosti je 20 let.

Optimální půjčka slouží výhradně ke konsolidaci existujících závazků. Banka ji poskytuje na výši 30 000 Kč - 2 500 000 Kč bez nutnosti zajištění. Splatnost může být až 10 let. Tato půjčka umožní klientovi sloučit všechny závazky do jednoho a tak snížit měsíční splátku, ušetřit na poplatcích a ve většině případů snížit i úrokovou sazbu. Do půjčky je možné sloučit spotřebitelské i splátkové úvěry, kontokorenty i kreditní karty a to jak od bankovních, tak i nebankovních společností (jako Cetelem nebo Home Credit).

Premium půjčka je úvěr pro osobní, nepodnikatelské účely. Poskytuje se na částky v rozmezí 300 000 Kč až 2 500 000 Kč a splatností nejdéle 6 let. Klient má možnosti úvěr dozajistit ručením, vkladem u KB nebo SS u MPSS.

Tab. 6.2: Porovnání spotřebitelských úvěrů nabízených Komerční bankou

| | částka v Kč | splatnost | výhoda |
|-------------------------|----------------------|------------------|--|
| EKO úvěr | od 30 000 | 1 - 30 let | podpora od státu pro ekologičtější bydlení |
| Perfektní půjčka | 30 000 - 600 000 | 1 - 6 let | bez poplatků |
| Osobní úvěr | 30 000 - 2 500 000 | 1 - 6 let | rychlé vyřízení, bez nutnosti zajištění |
| Úvěr Garant | 200 000 - 10 000 000 | 1 - 20 let | až 70 % hodnoty nemovitosti, nízká úroková sazba |
| Optimální půjčka | 30 000 - 2 500 000 | 1 - 10 let | konsolidace stávajících závazků, nižší měsíční splátka |
| Premium půjčka | 300 000 - 2 500 000 | 1 - 6 let | bez nutnosti zajištění |

Zdroj: www.kb.cz, vlastní zpracování

6.2 Česká spořitelna

Česká spořitelna je stabilní a zavedenou institucí v České republice. Svou činnost zahájila v roce 1825 pod názvem Spořitelna česká, rok 1992 pak znamenal přeměnu na Českou spořitelnu ve formě akciové společnosti. Od roku 2000 je ČS členem Erste Group, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě.

ČS je moderní banka orientovaná na drobné klienty, firmy i na města a obce. Finanční skupina ČS má přibližně 5,3 milionu klientů a je tedy největší bankou na trhu. Banka má 664 poboček a 1276 bankomatů.

ČS získala v soutěži Fitcentrum Banka roku 2010 titul Banka roku, posedmé v řadě byla zvolena Nejdůvěryhodnější bankou roku a stala se i vítězem nové kategorie Banka bez bariér. Stavební spořitelna České spořitelny se v kategorii Stavební spořitelna roku umístila na třetím místě.



6.2.1 Produkty České spořitelny k financování bydlení

Česká spořitelna nabízí také několik možností, jak vlastní bydlení financovat. Jedná se o:

- Ideální hypotéku ČS,
- Úvěr ze stavebního spoření,
- Překlenovací úvěr,

Ideální hypotéka ČS

Ideální hypotéka je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení a to až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Klient si sám svou ideální hypotéku sestaví a vybere služby podle svých potřeb a přesně tedy ví, kolik a za co platí.

Ideální hypotéka je bez poplatku za vyřízení a zdarma v sobě zahrnuje ještě další služby. Jedná se o:

Poradenství a sjednání hypotéky, kdy poradci v bance klientovi navrhnou ideální kombinaci hypotéky a vysvětlí vše potřebné.

Garance úrokové sazby na 30 dní platí od okamžiku vystavení nabídky hypotéky do podpisu smlouvy.

On-line ocenění nemovitosti, kdy odhad ceny nemovitosti potřebný k vyřízení hypotéky zajistí rychle přímo na pobočce.

Čerpání po 3 měsíce zdarma představuje možnost čerpání hypotéky zdarma a bez omezení počtu čerpání až do 3 měsíců od podpisu smlouvy.

Služby, které si klient může do své hypotéky vybrat dělí ČS na 3 oblasti – individualita, flexibilita a jistota. Poplatky jsou většinou jednorázové, klient je ale nemusí platit okamžitě, je možné je rozložit do měsíčních splátek.

Z oblasti individuality může klient vybírat z následujících služeb:

K financování družstevního bytu je možné použít hypotéku i v případě, že ji není možné zajistit zástavním právem k této ani jiné nemovitosti.

Expresní čerpání znamená, že je hypotéku možné čerpat již druhý den od podpisu smlouvy.

Banka poskytuje úvěr **až do 100 % hodnoty nemovitosti**, nejsou tedy potřeba žádné vlastní zdroje.

Zjednodušené čerpání při výstavbě znamená, že až 20 % hypotéky je možné čerpat jen na základě čestného prohlášení o účelovém použití prostředků.

Při **zrychlené výstavbě** je možné žádat až o 500 000 Kč více než je současná hodnota nemovitosti (při výstavbě, rekonstrukci nebo změně stavby).

Při výstavbě, rekonstrukci nebo změně stavby je možné čerpat celou hypotéku jen na základě čestného prohlášení o účelovém použití prostředků, tedy **bez faktur**.

Další oblastí služeb je flexibilita, sem patří:

Změna výše splátek, kdy je možné jejich výši upravovat podle aktuální potřeby a to buď přechodně nebo trvale změnou doby splatnosti hypotéky.

Mimořádné splátky je možné vkládat kdykoliv v průběhu platnosti pevné úrokové sazby a to až do výše 75 % z půjčené částky.

K hypotéce je poskytnuta za zvýhodněných podmínek ještě tzn. Americká hypotéka, kde je možné použít **peníze na cokoliv**.

Překlenovací financování je poskytnutí krátkodobého úvěru, který slouží k překlenutí období mezi potřebou peněz na financování nového bydlení a prodejem stávající nemovitosti.

Poslední oblastí je jistota, ta zahrnuje následující služby:

Sleva na úrokové sazbě ve výši 0,5% v případě **za splácení z aktivního účtu u České spořitelny** (zasílání výplaty a placení běžných účtů).

Pojištění schopnosti splácet je pojištění v případě smrti, plné invalidity či pracovní neschopnosti.

Pojištění i při ztrátě zaměstnání je pojištění schopnosti splácet rozšířené i o nezaměstnanost klienta.

Přerušení splácení znamená pro klienta možnost přerušit pravidelné měsíční splátky až o 6 měsíců.

Zvýhodněná hypotéka je možnost snížení zůstatku hypotéky o 20 % každých 5 let bez poplatku a garance úrokové sazby po celou dobu splácení (platí pouze pro fixaci na 5 let a splatnost min. 20 let).

Pomocí Ideální hypotéky ČS je možné získat až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Minimální a maximální výše není zpravidla omezena, ale je posuzování schopnost klienta splácet měsíční splátky.

Splatnost je až 30 let a úrokovou sazbu je možné fixovat na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let.

Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je určen k financování bytových potřeb. Je možné ho poskytnout účastníkovi, který splnil následující podmínky.

1. Uzavřel smlouvy o stavebním spoření alespoň před 24 měsíci,
2. ke dni hodnocení pro příslušný kalendářní měsíc dosáhl zůstatek účtu min. 40 % cílové částky,
3. bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření účastníka ke dni hodnocení pro příslušný kalendářní měsíc dosáhlo stanovené výše dané sdělením.

Maximální částka tohoto úvěru je 500 000 Kč bez zástavy nemovitosti a splatnost až 13 let. Po celou dobu placení jsou neměnné měsíční splátky s výhodnou úrokovou sazbou. Úvěr ze SS může být poskytnut max. ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu SS v okamžiku poskytnutí úvěru. Zůstatek na účtu SS je součet naspořené částky, státní podpory a úroků.

Výpočet bodového hodnocení

$$\text{BH} = (\text{naspořená částka} + \text{zálohy státní podpory} + \text{úrokový faktor}) / (0,004 * \text{cílová částka}) \quad (2)$$

BH... bodové hodnocení

Úrokový faktor je násobek všech úroků z vkladů i ze státní podpory připsaných na účet účastníka ke dni hodnocení.

Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je určen klientům, kteří chtějí financovat bytové potřeby dříve, než jim vznikne možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Je možné si vybrat ze dvou typů překlenovacího úvěru a to TREND nebo HYPO TREND.

Překlenovací úvěr TREND je poskytován do částky 500 000 Kč bez zástavy nemovitosti, bez potřeby naspořit nebo jednorázově vložit prostředky na účet SS. Klient si v tomto případě může vybrat ze dvou typů úročení a to buď pevnou sazbu po celou dobu trvání úvěrového vztahu nebo pevnou sazbu na 3 roky. Maximální doba splatnosti je 18 let.

Překlenovací úvěr HYPO TREND je poskytován při vyšších částkách a tedy i doba splatnosti je delší, může být až 28 let. Klient také v tomto případě možnost vybrat si ze dvou typů úročení.

Tab. 6.3: Porovnání hypotečních úvěrů poskytovaných Českou Spořitelnou

| | částka v Kč | zástava | splatnost | fixace | výhoda |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|------------------|---------------------------|---|
| Ideální hypotéka | není pevně určena | až 100 % | 5 - 30 let | 1 - 5, 10, 15 nebo 20 let | klient si může sám zvolit takovou kombinaci služeb, která mu bude vyhovovat |
| Úvěr ze stavebního spoření | až 500 000 | není nutná | 1 - 13 let | 1 - 13 let | výhodná úroková sazba, bez nutnosti zastavení nemovitosti |
| Překlenovací úvěr | není pevně určena | až 100 % | až 28 let | 3 roky nebo pevná | do 500 000 Kč bez nutnosti zástavy, nejsou potřeba vlastní prostředky |

Zdroj: www.csas.cz, vlastní zpracování

6.2.2 Další produkty, které je možné použít na financování bydlení

Mezi další produkty, kterými je možné financovat bydlení patří:

- Půjčka,
- Hotovostní úvěr,
- Spotřebitelský úvěr,
- Americká hypotéka,
- Zelená úsporám.

Půjčka je osobní neúčelový úvěr poskytovaný bez nutnosti zajištění od částky 30 000 Kč až do výše 500 000 Kč a splatností až 7 let. Smlouvu je možno uzavřít již při první návštěvě pobočky.

Hotovostní úvěr je neúčelový úvěr od 30 000 Kč, horní hranice není stanovena. Doba splatnosti je stejně jako v předcházejícím případě max. 7 let. Do částky 500 000 Kč banka nepožaduje zajištění, u vyšších částek je požadavkem zástavní právo k pohledávce z vkladu.

Spotřebitelský úvěr je účelový úvěr pro fyzické osoby na soukromé účely jako je nákup spotřebních předmětů, nákup nemovitostí, zaplacení služeb, dovolené apod. Úvěr je poskytován od 100 000 Kč a u částek do 500 000 Kč není požadováno zástavní právo. Horní hranice úvěru není pevně stanovena, ale je limitována cenou investice. Doba splatnosti může být až 10 let.

Americká hypotéka je úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti určený k financování soukromých výdajů klienta. Poskytuje se od 150 000 Kč, horní hranice není pevně stanovena, ale je limitována max. 80 % hodnoty nemovitosti. Doba splatnosti je až 20 let.

Zelená úsporám

Česká spořitelna je partnerem programu Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem životního prostředí Zelená úsporám. Dotace poskytují finanční podporu pro využívání energie z obnovitelných zdrojů a úspor energie v oblasti bydlení.

V ČS je možné podat žádost o tuto dotaci a zařídit také další financování podle individuálních potřeb.

Tab. 6.4: Porovnání spotřebitelských úvěrů poskytovaných Českou spořitelnou

| | částka v Kč | splatnost | výhoda |
|----------------------------|--------------------|----------------------------------|--|
| Půjčka | 30 000 - 500 000 | 1 - 7 let | možnost uzavřít smlouvu při 1.návštěvě banky |
| Hotovostní úvěr | od 30 000 | 1 - 7 let | do 500 000 Kč není nutné zajištění |
| Spotřebitelský úvěr | od 100 000 | 1 - 10 let | |
| Americká hypotéka | od 150 000 | 1 - 20 let | až 80 % hodnoty nemovitosti |
| Zelená úsporám | dle typu podpory | dle následného hypotečního úvěru | možnost získání dotace samotné nebo k hypotéce |

Zdroj: www.csas.cz, vlastní zpracování

6.3 GE Money Bank

Společnost General Electric byla založena v roce 1892, u jejího zrodu stál vynálezce Thomas Alva Edison. Dnes je GE široce diverzifikovaným koncernem, jehož činnost sahá od výroby leteckých motorů, přes lékařskou techniku, infrastrukturní řešení, přepravu, telekomunikace nebo stavebnictví až po poskytování finančních služeb.

Významnou součástí GE je skupina GE Money Bank, která působí ve více než 50 zemích světa a poskytuje služby pro 130 milionů klientů. GE Money Bank je univerzální bankou, která disponuje širokou sítí poboček a bankomatů. Své služby orientuje jak na občany, tak i na malé a střední podniky.

GE Money Bank staví na neustálé inovaci, byla první velkou bankou v ČR, která představila např. plnohodnotný výpis z účtu, konsolidaci půjček, paušální běžný účet typu all inclusive, refinancování hypoték nebo odměňování klientů penězi za používání platebních karet. Každoročně sbírá ocenění v soutěži Zlatá koruna, která oceňuje nejlepší finanční produkty na trhu.

6.3.1 Produkty GE Money Bank k financování bydlení

GE Money Bank nabízí k financování bytových potřeb tyto možnosti:

- Hypotéka,
- Variabilní hypotéka,
- HypoExpres,
- Refinancování,
- Konsolidace půjček k hypotéce.

Hypotéka

Hypotéka GEMB je klasický hypoteční úvěr sloužící k financování nemovitostí sloužící k bydlení. Výše hypotéky se odvíjí od tržní ceny nemovitosti stanovené smluvním odhadcem a to max. 80 % a bonity klienta. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální není stanovena. Doba splatnosti může být 5 až 30 let a je limitována věkem 70 let při doplacení úvěru, úroková sazba se fixuje na 1, 3, 5 nebo 10 let.

Variabilní hypotéka

Variabilní hypotéka je poskytována také od 300 000 Kč a maximálně do výše 80 % ceny nemovitosti. Úroková sazba se skládá z pevné a variabilní části, pevná část je platná po celou dobu trvání úvěru nebo je možné ji fixovat na 1, 3 nebo 5 let, variabilní část se mění jednou měsíčně podle aktuální situace na trhu peněz. Celková výše úrokové sazby bývá nižší než u standardní hypotéky. Kdykoliv v průběhu je možné vkládat mimořádné splátky zdarma.

HypoExpres

HypoExpres je vlastně hypotéka naopak. Také u tohoto druhu hypotéky platí min. částka 300 000 Kč a maximální je limitována 80 % ceny nemovitosti. Pro vyřízení nejsou potřeba žádné doklady o nemovitosti, stačí pouze potvrzení příjmů, na jehož základě získá klient neodvolatelný smluvní příslib o poskytnutí hypotečního úvěru za dohodnutých smluvních podmínek. Klient má poté 6 měsíců na výběr nemovitosti, příp. realizaci rekonstrukce. Jakmile klient podklady k nemovitosti doloží, jsou předmětem schvalování pouze tyto

podklady. Bonita je opětovně posuzována jen v případě, že došlo ke změně finanční situace klienta od schválení závazné výše úvěru.

Refinancování hypoték

Refinancování hypoték znamená splacení současné hypotéky nebo úvěru ze stavebního spoření do GE Money Bank uzavřením nového úvěru s výhodnějšími podmínkami. Klient neplatí poplatek za zřízení úvěru, nemusí ani znovu objednávat ocenění nemovitosti, stačí pouze doložit původní tržní ocenění na základě kterého banka hodnotu nemovitosti aktualizuje. Pokud klient svou hypotéku splácí už min. 11 měsíců nemusí dokládat ani potvrzení o příjmu.

Důvodem změny banky nemusí být jen výhodnější úroková sazba, změnou hypotéky je možné dosáhnout např. delší doby splatnosti a tím snížit měsíční splátky. Také se klient může se změnou hypotéky zbavit povinného životního pojištění, které bylo při založení podmínkou pro získání hypotéky.

Při změně hypotéky lze získat i peníze navíc pomocí Doplnkového úvěru a finanční prostředky použít např. na nové vybavení domácnosti a to s výhodnou úrokovou sazbou.

Konsolidace půjček k hypotéce

Konsolidace půjček k hypotéce je určena pro klienty, kteří u GE Money Bank mají hypoteční úvěr. Ten je možné doplnit o konsolidaci, kterou banka za klienta splatí jeho nezajištěné půjčky, kontokorenty nebo kreditní karty a tím sníží jeho měsíční splátky.

Částka konsolidace může být 200 000 Kč až 900 000 Kč a doba splatnosti je shodná s nastavením hypotéky (5 až 30 let).

Tab. 6.5: Porovnání hypotečních úvěrů poskytovaných GE Money Bank

| | částka v Kč | zástava | splatnost | fixace | výhoda |
|--|-----------------------|------------------------------|------------|-----------------------------|--|
| Hypotéka | od 300 000 | až 80 % | 5 – 30 let | 1, 3, 5 nebo 10 let | standardní hypotéka s pevnými splátkami po dobu fixace úroku |
| Variabilní hypotéka | od 300 000 | až 80 % | 5 – 30 let | kombinace | kombinace pevné a variabilní části |
| HypoExpres | od 300 000 | až 80 % | 5 – 30 let | dle následné hypotéky | klient má 6 měsíců na výběr nemovitosti |
| Refinancová ní | od 300 000 | až 80 % | 5 – 30 let | dle zvolené hypotéky | možnost změny banky a získání tak výhodnějších podmínek |
| Konsolidace půjček k hypotéce | 200 000 až 900 000 | až 80 % dohromady s HÚ | 5 – 30 let | jako zvolený HÚ | možnost doplnit hypotéku o nezajištěné půjčky, kreditní karty.. |

Zdroj: interní materiály banky, vlastní zpracování

6.3.2 Další produkty, které je možné použít na financování bydlení

GE Money Bank nabízí klientů pro financování běžných potřeb následující úvěry:

- Expres půjčka,
- Doplnkový úvěr,
- Americká hypotéka,
- Konsolidace půjček.

Expres půjčka je neúčelový úvěr od 30 000 Kč do 600 000 Kč bez nutnosti zástavy nebo ručitele. Splatnost tohoto úvěru může být až 96 měsíců, úrokovou sazbu banka stanovuje individuálně. Po splacení min. poloviny částky, je možné půjčku doplnit na její původní výši.

V současné době (1.3. - 31.5.2011) probíhá akce, kdy si klient může ke své půjčce vybrat 1 ze 3 výhod. Jedná se buď o poskytnutí a předčasné splacení zdarma, jednu splátku hrazenou bankou nebo odklad splátek o 3 měsíce.

O **doplňkový úvěr** může žádat klient, který už u GE Money Bank má hypotéku, ale nevyčerpal 80 % hodnoty nemovitosti. Tento úvěr je neúčelový a může být poskytnut na 100 000 Kč až 900 000 Kč se splatností 5 až 30 let. Výhodou oproti klasickým spotřebitelským úvěrům je nízká úroková sazba.

Americká hypotéka je, jak už bylo několikrát vysvětleno, neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí. Díky tomu může klient získat vyšší částku a nižší úrok než v případě spotřebitelského úvěru. GE poskytuje Americkou hypotéku od 200 000 Kč do 1 500 000 Kč a to až do výše 50 % tržní ceny nemovitosti. Doba splatnosti může být 5 - 20 let s možností fixace úrokové sazby na 1, 3, 5 nebo 10 let.

Konsolidace půjček je sloučení všech (nebo vybraných) závazků do jedné půjčky a případné peníze navíc. Sloučit je možné osobní úvěry, kontokorenty i kreditní karty, kde bývají nejvyšší úrokové sazby (v případě splácení minimálními splátkami). Tím klient ušetří nejen za vedení účtů a pojištění ke všem půjčkám zvlášť, ale i na úrokové sazbě nebo i tím, že si určí delší dobu splatnosti. Splacení sloučených závazků zařídí banka sama a bez poplatku. Půjčka je poskytována od 30 000 Kč do 300 000 Kč, se splatností až 96 měsíců.

Tab. 6.6: Porovnání spotřebitelských úvěrů poskytovaných GE Money Bank

| | částka v Kč | splatnost | výhoda |
|---------------------------|---------------------|------------------|--|
| Expres půjčka | 30 000 – 600 000 | 2 – 8 let | bez nutnosti zástavy, 1.3.-31.5. akce výběr ze tří výhod |
| Doplňkový úvěr | 100 000 – 900 000 | 5 – 30 let | možnost doplnění hypotéky na 80 % |
| Americká hypotéka | 200 000 – 1 500 000 | 5 – 20 let | až 50 % hodnoty nemovitosti |
| Konsolidace půjček | 30 000 – 300 000 | 2 – 8 let | možnost sloučení všech závazků do jednoho |

Zdroj: interní materiály banky, vlastní zpracování

6.4 Hypoteční banka

Hypoteční banka je specializována na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám a již více než dva roky je lídrem hypotečního trhu.

Banka vznikla 10.1.1991 jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V roce 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala se tak první bankou v České republice specializovanou na hypoteční úvěry. V roce 2000 se jejím majoritním vlastníkem stala ČSOB. Název Hypoteční banka používá od roku 2005, předtím vystupovala pod názvem Českomoravská hypoteční banka.

Hlavním a nejdůležitějším produktem Hypoteční banky je hypoteční úvěr, právě díky specializaci pouze na tento produkt, dokáže banka vytvářet bezkonkurenční podmínky. Hypotéka od této instituce je již několik let vyhlašována nejlepší hypotékou roku.

6.4.1 Produkty Hypoteční banky k financování bydlení

Protože se Hypoteční banka specializuje pouze na hypotéky, nabízí asi nejvíce druhů. Jedná se o:

- Hypotéka do 70 %,
- Hypotéka do 85 %,
- Hypotéka do 100 %,
- Předhypoteční úvěr,
- Refinancování hypotéky,
- Hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovým životním pojištěním,
- Hypoteční úvěr kombinovaný s investičním životním pojištěním,
- Hypoteční úvěr kombinovaný s cennými papíry,
- Americká hypotéka,
- Zelená hypotéka.

Hypoteční banka nabízí ke svým úvěrům také volitelné parametry a služby, které si může klient k vybranému úvěru vybrat a tak si hypotéku "ušít na míru".

Mezi volitelné parametry patří:

Hypotéka bez doložení příjmů je možná pro hypotéky do max. 50 % zástavní ceny nemovitosti.

Hypotéka bez poplatků znamená, že klient při vyřizování hypotéky nemusí disponovat žádnou hotovostí a náklady na pořízení hypotéky, vedení účtu a příp. další poplatky jsou přeneseny do úrokové sazby (ta se pak tedy skládá z standardní úrokové sazby a fixní odchylky, která se po celou dobu splácení nemění).

Hypotéka na nemovitost k pronájmu je určena pro úvěry do max. výše 85 % hodnoty nemovitosti. Součástí prokazovaných příjmů mohou být i příjmy z pronájmu a to současného i budoucího.

Hypotéka zpětně umožní klientovi proplatit již dříve vyčerpané vlastní prostředky, které byly použity na financování objektu na který žádá úvěr, a to až do výše 100 %.

Progresivní splácení umožní snížit finanční zatížení v počátečním období splácení úvěru, splátka se pak postupně (1krát za rok) zvyšuje.

Degresivní splácení je opakem progresivního, tzn. klient na začátku platí vyšší částku a ta se pak postupně snižuje.

Doplňková část je neúčelová část úvěru poskytována až do výše 20 % hodnoty hypotéky. Celá výše úvěru odpovídá parametrům klientem zvoleného produktu.

Mezi služby, které může klient ke zvolené hypotéce dostat patří:

Garance úrokové sazby po dobu 30 dnů, po tuto dobu může klient zařizovat všechny potřebné doklady a nemusí se obávat zvýšení sazby.

Hypoteční příslib potvrzuje ostatním subjektům na trhu s nemovitostmi, že banka vyhodnotila bonitu klienta jako dostatečnou a počítá s ním jako s budoucím klientem. Službu banka poskytuje zdarma prostřednictvím webových stránek.

Hypotéka pro mladé kombinuje státem poskytovaný úvěr ve výši 300 000 Kč a hypoteční úvěr od Hypoteční banky.

Pro **odhad nemovitosti** zařídí banka smluvního odhadce nebo nemovitost ocení expresně přímo na pobočce.

Banka poskytuje také 3 možnosti **pojištění hypotéky** pro případ nemožnosti splácení i **pojištění majetku a odpovědnosti**.

Při vyřizování může banka díky **dálkovému přístupu do katastru** za klienta zařídit výpis z katastru nemovitostí.

Jednoduché čerpání úvěru umožní klientovi čerpat úvěr na výstavbu nebo rekonstrukci bez dokládání faktur. Po úplném vyčerpání hypotéky stačí předložit kolaudační souhlas nebo oznámení o užívání stavby.

Mimořádná splátka umožňuje klientovi ve výročí fixace umořit jakoukoliv část hypotéky, max. do výše 10 % aktuálního zůstatku jistiny.

Nyní již popíšu jednotlivé nabízené hypoteční produkty, mezi kterými si může klient vybrat ten, který by mu nejvíce vyhovoval.

Hypotéka do 70 %

Jedná se o hypotéku do 70 % odhadní ceny nemovitosti, kterou bude klient ručit. Minimální výše hypotéky je 300 000 Kč a maximální výše je daná odhadní cenou a schopností splácet. Doba splatnosti je 5 až 40 let.

Klient si může zvolit typ splácení (anuitní, progresivní nebo degresivní) a hypotéku může kombinovat se všemi volitelnými parametry a službami.

Hypotéka do 85 %

Tato hypotéka má podobné parametry jako předcházející typ. Jedná se o hypotéku s minimální výší 300 000 Kč, maximální výše je omezena 85 % hodnoty zastavené nemovitosti a také schopností klienta splácet. Doba splatnosti je v tomto případě 5 až 30 let.

Klient může hypotéku kombinovat se všemi volitelnými parametry a službami a zvolit si typ splácení.

Hypotéka do 100 %

Pokud klient nemá naspořené vlastní prostředky, nebo je chce použít na nákup např. vybavení, může si celou částku potřebnou k pořízení nemovitosti půjčit. Minimální výše hypotéky je 300 000 Kč, maximální částka je limitována 100 % odhadní ceny nemovitosti a schopností klienta splácet. Část úvěru nad 70 % je možné kdykoliv a bez sankcí splatit.

Z volitelných parametrů může klient využít možnost degresivního splácení, hypotéky bez poplatků a doplňkové části.

Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr slouží k financování nemovitostí, které jsou obvykle financovány hypotečním úvěrem, ale dočasně není možné vložit na nemovitost zástavní právo. Za tento úvěr se neručí nemovitostí a banka nepožaduje ani ručitele. Úvěr je možné kdykoliv bez sankcí splatit.

Minimální výše úvěru je 200 000 Kč, maximální může být až 5 000 000 Kč. Splatnost je vždy 1 rok a po celou dobu platí pevná úroková sazba. Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami, kdy se platí pouze úroky, jistina je jednorázově splacena z hypotečního úvěru nejpozději ke dni splatnosti předhypotečního úvěru.

Refinancování hypotéky

Pod pojmem refinancování hypotéky rozumí Hypoteční banka „*splacení předchozího závazku od jiných bank, jehož účelem byla investice do nemovitosti.*“ Klient má možnost rozložit si splácení na delší časové období, získat úvěr s nižší úrokovou sazbou než u původního úvěru, využít navíc některé volitelné parametry (jako např. typ splácení) apod. Vyřízení tohoto úvěru je bez poplatku, pokud klient splňuje podmínky dané bankou, jako výše úvěru max. 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, splatnost max. 25 let, bezchybné splácení původního úvěru, nová splátka je nižší nebo stejná jako původní a další.

Hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovým životním pojištěním

V případě kombinace hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním, může klient uplatnit daňový odpočet zaplaceného pojistného z kapitálového pojištění od základu daně

až do výše 12 000 Kč ročně. Splacení tohoto úvěru je z pojistného, které je vinkulováno ve prospěch Hypoteční banky. Takto kombinovanou hypotéku lze použít také jako investici do bytových, administrativních a polyfunkčních budov, kde je návratnost úvěru postavena na výnosech z nájemného z této nemovitosti. Ostatní parametry jsou shodné jako v případě standardní hypotéky.

Hypoteční úvěr kombinovaný s investičním životním pojištěním

Hypoteční úvěr v kombinaci s investičním životním pojištěním je možné použít pouze pro investice do bydlení. Také v tomto případě je možné uplatnit odpočet zaplaceného pojistného z investičního životního pojištění od základu daně až do výše 12 000 Kč. Úvěr je splácen z pojistného, které je vinkulováno ve prospěch Hypoteční banky. Ostatní parametry hypotečního úvěru jsou shodné s klasickou hypotékou.

Hypoteční úvěr kombinovaný s cennými papíry

Pokud klient zvolí kombinaci hypotéky s cennými papíry, splácí pouze úrok a další peníze investuje do podílových fondů společnosti Conseq Investment Management, a. s. Ze svého investičního portfolia, které je ve prospěch banky zastaveno, pak na závěr lhůty splatnosti uhradí samotnou jistinu hypotečního úvěru. Ostatní parametry včetně účelu jsou shodné se standardním hypotečním úvěrem.

Americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelový úvěr pro fyzické osoby, kterým je možné financovat jakékoliv výdaje, banka tedy nezjišťuje k jakému účelu klient peníze potřebuje. Úvěr je poskytován až do výše 70 % hodnoty nemovitosti a to od 200 000 Kč až do 5 000 000 Kč, výše úvěru je samozřejmě limitována také schopností klienta platit. Doba splatnosti může být 3 roky až 20 let a splacen musí být nejpozději do 70ti let věku klienta.

Zelená hypotéka

Hypoteční banka je partnerem projektu Zelená úsporám. Zelená hypotéka je tedy hypoteční úvěr, u kterého klient žádá o dotaci na úsporu energie a využitelných zdrojů energie v rodinných a bytových domech. Více informací v teoretické části - Podpora od státu.

Tab. 6.7: Porovnání hypotečních úvěrů poskytovaných Hypoteční bankou

| | částka v Kč | zástava | splatnost | fixace | výhoda |
|--|---------------------|----------------------|------------------|---------------------------------|--|
| Hypotéka do 70 % | od 300 000 | až 70 % | 5 – 40 let | 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let | možnost kombinace se všemi službami a volitelnými parametry |
| Hypotéka do 85 % | od 300 000 | až 85 % | 5 – 30 let | 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let | možnost kombinace se všemi službami a volitelnými parametry |
| Hypotéka do 100 % | od 300 000 | až 100 % | 5 – 30 let | 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let | možnost využití degresivního splácení, hů bez poplatků a doplňkové části |
| Předhypoteční úvěr | 200 000 – 5 000 000 | není | 1 rok | 1 rok | pro nemovitosti, na které není možné zatím vložit zástavní právo |
| Refinancování hypotéky | od 300 000 | až 70 % | 5 – 25 let | 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let | možnost získání lepších podmínek u hypotéky než u stávající banky |
| HÚ s kapitálovým živ.pojištěním | od 300 000 | až 100 % | 5 – 30 let | 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let | možnost odpočtu pojištění od základu daně až 12 000 |
| HÚ s investičním živ.pojištěním | od 300 000 | až 100 % | 5 – 30 let | 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let | možnost odpočtu pojištění od základu daně až 12 000 |
| HÚ s cennými papíry | od 300 000 | až 100 % | 5- 30 let | 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let | klient splácí pouze úrok, ostatní peníze investuje |
| Americká hypotéka | 200 000 – 5 000 000 | až 70 % | 3 – 20 let | 1, 3, 5 let | neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí |
| Zelená hypotéka | dle typu podpory | dle zvolené hypotéky | 5 – 30 let | dle zvolené hypotéky | možnost získání dotace na bydlení |

Zdroj: www.hypotecnibanka.cz, vlastní zpracování

7 Komparace vybraných produktů a zpracování modelových situací

Cílem této kapitoly je ukázat na čtyřech modelových rodinách možnosti financování konkrétní nemovitosti u všech bank, které jsem podrobněji popsala v kapitole 6. Aby bylo možné vybrané banky porovnat, budu předpokládat ve všech případech stejnou cenu určenou znalcem (která by se v praxi mohla lišit) a také shodnou dobu splatnosti 20 let a fixaci úrokové sazby 5 let (jedná se o nejrozšířenější formu hypotéky). Úrokovou sazbu budu předpokládat stejnou po celou dobu splácení, avšak i toto by se v průběhu trvání hypotečního úvěru s největší pravděpodobností měnilo (vždy na konci fixace).

Pokud bude nutné nemovitost dofinancovat nějakým spotřebitelským úvěrem, budu předpokládat splatnost 1 rok, abych rodiny nezatížila na dlouhou dobu.

V modelových situacích budou použity částky životního minima z tab. 3.2 a 3.3, z kterých budu počítat **náklady domácnosti** jako 1,5 násobek tohoto minima.

A dále vzoreček pro výpočet výše anuitních splátek:

$$A = U * [i(1 + i)^n / (1 + i)^n - 1] \quad (3)$$

A... anuita, výše měsíční splátky

U... výše úvěru

i... měsíční úroková sazba

n... počet měsíců, doba splatnosti

$$\text{Splátka celkem} = A + \text{měsíční poplatky} \quad (4)$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = \text{příjmy} - \text{výdaje} - \text{náklady domácnosti} \quad (5)$$

$$\text{Čistý zůstatek} = \text{Disponibilní zůstatek} - \text{splátky} - \text{náklady na bydlení} \quad (6)$$

NEMOVITOST:

Byt 3+1 v panelovém domě v Liberci – Růžodole v osobním vlastnictví, velikost bytu je 72 m², cena 1 580 000 Kč. Měsíční náklady na energie 4 000 Kč. V modelové situaci budu předpokládat u všech bank stejnou tržní cenu určenou znalcem ve výši 1 500 000 Kč, splatnost 20 let a fixaci 5 let.

RODINA A: Jana a Jan Novákoví je mladý manželský pár, který zatím bydlí v pronajatém bytě 2+1, za který platí měsíčně 5 500 Kč + služby 3 000 Kč. Protože plánují rodinu, chtěli by se přestěhovat do vlastního bytu. Na jeho koupi nemají žádné peněžní prostředky a proto hledají nejlepší hypoteční úvěr, pomocí kterého by bylo možné nemovitost financovat.

On: 25 let, VŠ, pracuje jako obchodní zástupce pro značku LG, měsíční příjem nemá pevný, ale z potvrzení o příjmu, které mu vyplnil zaměstnavatel vyplývá čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce 31 000 Kč.

Ona: 23 let, SŠ, je zaměstnaná jako osobní asistentka ředitele výroby ve firmě Knorr-Bremse, čistý měsíční příjem má 18 000 Kč.

| | |
|---------------------------------|----------|
| Životní minimum (2 880 + 2 600) | 5 480 Kč |
| Náklady domácnosti (1,5*5 480) | 8 220 Kč |

| | |
|---|--------------|
| Vlastní zdroje | 0 Kč |
| Potřebná částka k financování nemovitosti | 1 580 000 Kč |

Měsíční výdaje domácnosti (kromě nákladů na bydlení):

| | |
|---|-----------------------------------|
| Penzijní připojištění | každý 300 Kč (dohromady 600 Kč) |
| Splátka úvěru, který sjednali 20.4.2010 | 2 500 Kč/měsíc (zbývá 30 splátek) |
| Dohromady | 3 100 Kč |

Příjmy domácnosti:

| | |
|-----------------|-----------|
| HPP p. Novák | 31 000 Kč |
| HPP p. Nováková | 18 000 Kč |
| Dohromady | 49 000 Kč |

RODINA B: Patrik a Dana Fialovi jsou svoji již 10 let a mají dvě děti, Aničku (5 let) a Davida (1,5 roku). Zatím bydlí společně u Patrikových rodičů v rodinném domě. Ale protože spolu rodiny poslední dobou nevychází, rozhodli se poohlédnout po vlastním bydlení. Protože až do této chvíle platili za bydlení jen minimum, mají naspořeno na stavebním spoření 250 000 Kč a na spořicímu účtu 150 000 Kč (vlastní prostředky celkem 400 000 Kč).

On: 37 let, SŠ, pracuje jako mistr výroby ve firmě Denso, měsíční příjem za poslední 3 měsíce má 25 000 Kč.

Ona: 31 let, SŠ, v současné době je na mateřské dovolené. Od ČSSZ dostává měsíčně příspěvek 7 600 Kč, dále má příležitostné brigády a přivýdělky, jejichž výše ale není pravidelná.

| | |
|--|----------------|
| Životní minimum ($2\,880 + 2\,600 + 2 \cdot 1600$) | 8 680 Kč |
| Náklady domácnosti ($1,5 \cdot 8\,680$) | 13 020 Kč |
| Vlastní zdroje | 400 000 Kč |
| Potřebná částka k financování nemovitosti | 1 180 000 Kč |

Měsíční výdaje domácnosti:

| | |
|--|----------------------------------|
| Penzijní připojištění | 500 Kč oba (dohromady 1 000 Kč) |
| SS pro děti | 500 Kč pro každé dítě (1 000 Kč) |
| Životní pojištění s připojištěním dětí | 800 Kč |
| Leasing + povinné ručení | 2 700 Kč |
| Dohromady | 5 500 Kč |

Příjmy domácnosti:

| | |
|----------------------|-----------|
| HPP p. Fialy | 25 000 Kč |
| Rodičovský příspěvek | 7 600 Kč |
| Dohromady | 32 600 Kč |

Rodina C: Martin a Lucie Veselí jsou již starší manželé, kteří až donedávna žili v bytě s regulovaným nájemným, ten jim ale zrušili a tak platí včetně všech služeb 10 000 Kč měsíčně. Řekli si tedy, že by podobnou částku mohli dávat na splátku hypotéky a pořídit si tak bydlení vlastní, které by mohli poté zdědit děti. Mají dva syny, jeden (25 let) již bydlí samostatně a druhý (16 let) zatím ve společné domácnosti. Rodina Veselých má naspořeno 100 000 Kč, které můžou do nemovitosti investovat.

On: 51 let, vyučený elektrikář, pracuje jako dělník ve výrobní firmě Magna, čistý příjem za poslední 3 měsíce má 13 000 Kč.

Ona: 48 let, vyučená kuchařka, pracuje ve školní jídelně. Čistý příjem má 11 000 Kč.

| | |
|--|-----------|
| Životní minimum ($2\,880 + 2\,600 + 2\,250$) | 7 730 Kč |
| Náklady domácnosti ($1,5 \cdot 7\,730$) | 11 595 Kč |

| | |
|---|--------------|
| Vlastní zdroje | 100 000 Kč |
| Potřebná částka k financování nemovitosti | 1 480 000 Kč |

Měsíční výdaje domácnosti:

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Životní pojištění | 500 Kč oba (dohromady 1 000 Kč) |
| Dohromady | 1 000 Kč |

Příjmy domácnosti:

| | |
|---------------|-----------|
| HPP p. Veselý | 13 000 Kč |
| HPP p. Veselá | 11 000 Kč |
| Dohromady | 24 000 Kč |

RODINA D: Poslední modelovou „rodinu“ tvoří pouze jeden člen, svobodný Dominik Jareš. Dominik si chce vlastní bydlení pořídit sám, k dispozici má peněžní prostředky ze stavebního spoření ve výši 300 000 Kč.

On: 29 let, VŠ, pracuje jako marketingový specialista pro Kofolu, čistý měsíční příjem má 45 000 Kč.

| | |
|--------------------------------|----------|
| Životní minimum | 3 162 Kč |
| Náklady domácnosti (1,5*3 162) | 4 743 Kč |

| | |
|---|--------------|
| Vlastní zdroje | 300 000 Kč |
| Potřebná částka k financování nemovitosti | 1 280 000 Kč |

Měsíční výdaje domácnosti:

| | |
|-----------------------|----------|
| Penzijní připojištění | 200 Kč |
| Životní pojištění | 500 Kč |
| Leasing | 6 000 Kč |
| Dohromady | 6 700 Kč |

Příjmy domácnosti:

| | |
|--------------|-----------|
| HPP p. Jareš | 45 000 Kč |
|--------------|-----------|

7.1 Návrhy řešení od Komerční banky

Pro naše modelové rodiny jsem u KB vybrala Flexibilní hypotéku, pomocí té je možné snížit splátky až o 50 % nebo opakovaně využít možnost mimořádné splátky. Hypotéka je poskytována až do 100 % ceny nemovitosti určenou znalcem.

Jednorázové poplatky související s hypotékou:

| | |
|----------------------------------|----------|
| Zpracování a vyhodnocení žádosti | 2 900 Kč |
| Vydání příslibu úvěru | 2 000 Kč |

| | |
|--|----------|
| Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou | 3 500 Kč |
|--|----------|

Pravidelné měsíční poplatky:

| | |
|-----------------------|--------|
| Správa úvěrového účtu | 250 Kč |
|-----------------------|--------|

| | |
|-----------------------------|-------|
| Vedení běžného účtu MůjÚčet | 68 Kč |
|-----------------------------|-------|

7.1.1 Řešení pro rodinu A: Jana a Jan Novákovi

Rodina potřebuje pro financování nemovitosti částku 1 580 000 Kč, tzn. ještě víc než je cena určená znalcem. Pro financování bude použita kombinace hypotéky na 1 500 000 Kč a Perfektní půjčky na 80 000 Kč.

Hypotéka

Úroková sazba je 4,69 % p. a. (0,390833 % p. m.)

Výpočet anuitní splátky:

$$A = 1\,500\,000 * [0,00390833(1+0,00390833)^{240}/(1+0,00390833)^{240} - 1] = \mathbf{9\,645\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 9\,645 + 250 + 68 = \mathbf{9\,963\,Kč}$$

Perfektní půjčka

Úroková sazba 15,9 % p.a. (1,325 % p.m.) a splatností 1 rok a to proto, aby ho splatili co možná nejdříve (dokud mají dva příjmy).

Jednorázový poplatek je pouze za čerpání úvěru na návrh na vklad 1 500 Kč a pokud klienti zvolí elektronický výpis, jiné poplatky nejsou s půjčkou spojeny.

Anuitní splátka:

$$A = 80\,000 * [0,01325(1+0,01325)^{12}/(1+0,01325)^{12} - 1] = \mathbf{7\,255\,Kč}$$

$$\text{Měsíční splátky celkem} = 9\,963 + 7\,255 = \mathbf{17\,218\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 49\,000 - 3\,100 - 8\,220 = \mathbf{37\,680\,Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 37\,680 - 17\,218 - 4\,000 = \mathbf{16\,462\,Kč}$$

7.1.2 Řešení pro rodinu B: Patrik a Dana Fialovi

Manželé potřebují 1 180 000 Kč a na celou tuto částku si budou brát hypotéku. Nepotřebují 100% hypotéku, ale postačí hypotéka do 85%.

Úroková sazba bude v tomto případě 4,19 % p.a. (tedy 0,349166 % p.m.).

Anuitní splátka:

$$A = 1\,180\,000 \cdot [0,00349166(1+0,00349166)^{240}/(1+0,00349166)^{240} - 1] = \mathbf{7\,270\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 7\,270 + 250 + 68 = \mathbf{7\,588\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 32\,600 - 5\,000 - 13\,020 = \mathbf{14\,580\,Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 14\,580 - 7\,588 - 4\,000 = \mathbf{2\,992\,Kč}$$

7.1.3 Řešení pro rodinu C: Martin a Lucie Veselí

Rodina Veselých potřebuje k financování bytu částku 1 480 000 Kč.

Jedná se tedy o 100% hypotéku s úrokovou sazbou jako v prvním případě 4,69 % p.a. (0,390833 % p.m.).

Anuitní splátka:

$$A = 1\,480\,000 \cdot [0,00390833(1+0,00390833)^{240}/(1+0,00390833)^{240} - 1] = \mathbf{9\,515\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 9\,515 + 250 + 68 = \mathbf{9\,833\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 24\,000 - 1\,000 - 11\,595 = \mathbf{11\,405\,Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 11\,405 - 9\,833 - 4\,000 = \mathbf{-2\,428\,Kč}$$

7.1.4 Řešení pro rodinu D: Dominik Jareš

Hypotéka 1 280 000 Kč (vlastní zdroje 300 000 Kč). Úvěr je do 85%, úroková sazba v tomto případě 4,19 % p.a. (0,349166 % p.m.)

Anuitní splátka:

$$A = 1\,280\,000 \cdot [0,00349166(1+0,00349166)^{240}/(1+0,00349166)^{240} - 1] = \mathbf{7\,886\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 7\,886 + 250 + 68 = \mathbf{8\,204\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 45\,000 - 6\,700 - 4\,743 = \mathbf{33\,557\,Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 33\,557 - 8\,204 - 4\,000 = \mathbf{21\,353\,Kč}$$

7.2 Návrhy řešení od České spořitelny

Česká spořitelna nabízí pouze jednu hypotéku a to Ideální hypotéku, která v sobě ale může mít zahrnuto tolik služeb, kolik klient chce a je tak schopná na trhu dobře konkurovat.

Jednorázové poplatky:

| | |
|---|----------|
| Vyhodnocení rizik spojených se zástavou | 3 900 Kč |
|---|----------|

Jednorázové poplatky volitelných parametrů (v případě koupě bytu v OV):

| | |
|--|----------|
| Možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby | 1 999 Kč |
|--|----------|

zdarma pro žádosti do 31.5.2011

| | |
|--------------------|----------|
| Změna výše splátek | 1 999 Kč |
|--------------------|----------|

| | |
|---------------------------|----------|
| Možnost přerušení splátek | 1 999 Kč |
|---------------------------|----------|

| | |
|------------------|----------|
| Expresní čerpání | 1 999 Kč |
|------------------|----------|

| | |
|-------------------------------|----------|
| Hypotéka až 100 % nemovitosti | 1 999 Kč |
|-------------------------------|----------|

| | |
|----------------------------|----------|
| Snížení zůstatku až o 20 % | 1 999 Kč |
|----------------------------|----------|

| | |
|---------------------------------|----------|
| Garance při změně úrokové sazby | 1 999 Kč |
|---------------------------------|----------|

Pravidelné měsíční poplatky:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Správa a vedení úvěrového účtu | 200 Kč |
| Osobní účet ČS, základní balíček | 29 Kč |
| | zdarma (při podpisu do 31.7.2011) |
| Pojištění schopnosti splácet, typ A | 0,0333 % z výše úvěru |
| Pojištění schopnosti splácet, typ B | 0,0494 % z výše úvěru |

V případě nutnosti dofinancování kupní ceny spotřebitelský úvěrem, je nutné počítat ještě s následujícími poplatky:

| | |
|--|--------------------------------------|
| Přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti | 1 % z hodnoty úvěru (min. 400 Kč) |
| Správa a vedení úvěrového účtu | 59 Kč/měsíc |

7.2.1 Řešení pro rodinu A: Jana a Jan Novákovi

Protože ČS nabízí hypotéku do 100 %, mohou si Novákovi půjčit 1 500 000 Kč a zbytek 80 000 Kč financovat spotřebitelským úvěrem.

Úroková sazba 3,79 % p.a. (0,315833 % p.m.) při splácení z aktivního osobního účtu ČS.

Hypotéka

Anuitní splátka:

$$A = 1\,500\,000 \cdot [0,00315833(1+0,00315833)^{240}/(1+0,00315833)^{240} - 1] = \mathbf{8\,925\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 8\,925 + 200 + 0,000494 \cdot 1\,500\,000 = \mathbf{9\,866\,Kč}$$

+ jednorázový poplatek za 100 % hypotéku 1 999 Kč

Půjčka

Spotřebitelský úvěr, splatnost 1 rok, úroková sazba 18,3 % p.a. (1,525 % p.m.):

Anuitní splátka:

$$A = 80\,000 \cdot [0,01525(1+0,01525)^{12}/(1+0,01525)^{12} - 1] = \mathbf{7\,346\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 7\,346 + 59 = \mathbf{7\,405\,Kč}$$

Měsíční splátky celkem = $9\,886 + 7\,405 = 17\,291$ Kč

Disponibilní zůstatek = $49\,000 - 3\,100 - 8\,220 = 37\,680$ Kč

Čistý zůstatek = $37\,680 - 17\,291 - 4\,000 = 16\,389$ Kč

7.2.2 Řešení pro rodinu B: Patrik a Dana Fialovi

V případě Fialových bude hypotéka na částku 1 180 000 Kč.

Úroková sazba 3,79 % p.a. (0,315833 % p.m.) při splácení z aktivního osobního účtu ČS.

Anuitní splátka:

$$A = 1\,180\,000 \cdot [0,00315833(1+0,00315833)^{240}/(1+0,00315833)^{240} - 1] = 7\,021 \text{ Kč}$$

Splátka celkem = $7\,021 + 200 + 0,000494 \cdot 1\,180\,000 = 7\,804$ Kč

Disponibilní zůstatek = $32\,600 - 5\,000 - 13\,020 = 14\,580$ Kč

Čistý zůstatek = $14\,580 - 7\,804 - 4\,000 = 2\,776$ Kč

7.2.3 Řešení pro rodinu C: Martin a Lucie Veselí

V tomto případě je potřeba hypotéka 1 480 000 Kč.

Úroková sazba a její podmínky jsou shodné jako v předcházejících případech, tedy 3,79 % p.a. (0,315833 % p.m.).

Anuitní splátka:

$$A = 1\,480\,000 \cdot [0,00315833(1+0,00315833)^{240}/(1+0,00315833)^{240} - 1] = 8\,806 \text{ Kč}$$

Splátka celkem = $8\,806 + 200 + 0,000494 \cdot 1\,480\,000 = 9\,738$ Kč

+ poplatek za 100 % hypotéku 1 999 Kč

Disponibilní zůstatek = $24\,000 - 1\,000 - 11\,595 = 11\,405$ Kč

$$\text{Čistý zůstatek} = 11\,405 - 9\,738 - 4\,000 = -2\,333 \text{ Kč}$$

7.2.4 Řešení pro rodinu D: Dominik Jareš

Pan Jareš potřebuje na financování bytu částku 1 280 000 Kč. Ta mu bude poskytnuta v plné výši hypotečním úvěrem.

Úroková sazba je jako v předcházejících případech 3,79 % p.a.

Anuitní splátka:

$$A = 1\,280\,000 \cdot [0,00315833(1+0,00315833)^{240}/(1+0,00315833)^{240} - 1] = 7\,616 \text{ Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 7\,616 + 200 + 0,000494 \cdot 1\,280\,000 = 8\,449 \text{ Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 45\,000 - 6\,700 - 4\,743 = 33\,557 \text{ Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 33\,557 - 8\,449 - 4\,000 = 21\,108 \text{ Kč}$$

7.3 Návrhy řešení od GE Money Bank

Jednorázové poplatky:

| | |
|------------------------------------|---|
| Zpracování úvěru, uzavření smlouvy | 0,8 % z poskytnutého úvěru (min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč) |
| Čerpání úvěru | 500 Kč |

Měsíční poplatky:

| | |
|----------------------------------|--------|
| Vedení úvěrového účtu k hypotéce | 150 Kč |
|----------------------------------|--------|

Pojištění schopnosti splácet (nepovinné)

| | |
|---|--------------------------------|
| Soubor pojištění A | 4,99 % z měsíční splátky úvěru |
| Soubor pojištění B | 6,99 % z měsíční splátky úvěru |
| Vedení běžného účtu Active | 129 Kč |
| Vedení úvěrového účtu k půjčce nad 200 000 Kč | 59 Kč |
| Vedení úvěrového účtu k půjčce do 199 999 Kč | 49 Kč |

Úroková sazba je 4,19 % p.a. a banka poskytuje snížení sazby o 0,3 % p.a. při splácení z účtu Active. Výsledná úroková sazba bude 3,89 % p.a. (0,324166 % p.m.)

Použita bude klasická Hypotéka, kterou banka poskytuje do 80 % ceny nemovitosti určenou znalcem, v našem případě tedy max. 1 200 000 Kč (tedy 80 % z 1 500 000 Kč)

7.3.1 Řešení pro rodinu A: Jana a Jan Novákovi

Rodina bude potřebnou částku 1 580 000 Kč financovat kombinací hypotéky na částku 1 200 000 Kč a Expres půjčky na 380 000 Kč

Úroková sazba hypotéky 3,89 % p.a. (0,324166 % p.m.)

Úroková sazba půjčky 10,9 % p.a. (0,908333 % p.m.)

Hypotéka

Anuitní splátka:

$$A = 1\,200\,000 * [0,00324166(1+0,00324166)^{240} / (1+0,00324166)^{240} - 1] = \mathbf{7\,203\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem bez pojištění} = 7\,203 + 150 + 129 = \mathbf{7\,509\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem s pojištěním} A = 7\,203 + 150 + 129 + 0,0499 * 7\,203 = \mathbf{7\,842\,Kč}$$

Expres půjčka

Anuitní splátka:

$$A = 380\,000 * [0,00908333(1+0,00908333)^{12} / (1+0,00908333)^{12} - 1] = \mathbf{33\,568\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem bez pojištění} = 33\,568 + 59 = \mathbf{33\,627\,Kč}$$

$$\text{Měsíční splátky celkem} = 7\,509 + 33\,627 = \mathbf{41\,136\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 49\,000 - 3\,100 - 8\,220 = 37\,680\,Kč$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 37\,680 - 41\,136 - 4000 = \mathbf{-\,7\,456\,Kč}$$

7.3.2 Řešení pro rodinu B: Patrik a Dana Fialovi

Celou potřebnou částku 1 180 000 Kč je možné financovat pomocí hypotéky.

Úroková sazba 3,89 % p.a. (0,324166 % p.m.).

Anuitní splátka:

$$A = 1\,180\,000 * [0,00324166(1+0,00324166)^{240} / (1+0,00324166)^{240} - 1] = \mathbf{7\,083\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem bez pojištění} = 7\,083 + 150 + 129 = \mathbf{7\,362\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem s pojištěním} A = 7\,083 + 150 + 129 + 0,0499 * 7\,083 = \mathbf{7\,716\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 32\,600 - 5\,000 - 13\,020 = \mathbf{14\,580\,Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 14\,580 - 7\,362 - 4000 = \mathbf{3\,218\,Kč}$$

7.3.3 Řešení pro rodinu C: Martin a Lucie Veselí

Potřebná částka pro financování bytu je v případě rodiny Veselých 1 480 000 Kč, proto u GE Money Bank budou muset zkombinovat hypotéku na 1 200 000 Kč a Expres půjčku na částku 280 000 Kč.

Úroková sazba hypotéky 3,89 % p.a. (0,324166 % p.m.)

Úroková sazba půjčky 10,9 % p.a. (0,908333 % p.m.)

Hypotéka

Anuitní splátka:

$$A = 1\,200\,000 * [0,00324166(1+0,00324166)^{240} / (1+0,00324166)^{240} - 1] = \mathbf{7\,203\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem bez pojištění} = 7\,203 + 150 + 129 = \mathbf{7\,509\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem s pojištěním} A = 7\,203 + 150 + 129 + 0,0499 * 7\,203 = \mathbf{7\,842\,Kč}$$

Expres půjčka

Anuitní splátka:

$$A = 280\,000 * [0,00908333(1+0,00908333)^{12} / (1+0,00908333)^{12} - 1] = \mathbf{24\,734\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem bez pojištění} = 24\,734 + 59 = \mathbf{24\,793\,Kč}$$

Měsíční splátky celkem = $7\,509 + 24\,793 = 32\,302 \text{ Kč}$

Disponibilní zůstatek = $24\,000 - 1\,000 - 11\,595 = 11\,405 \text{ Kč}$

Čistý zůstatek = $11\,405 - 32\,302 - 4\,000 = -24\,897 \text{ Kč}$

7.3.4 Řešení pro rodinu D: Dominik Jareš

Pan Jareš potřebuje částku 1 280 000 Kč. Tu získá kombinací hypotéky na částku 1 200 000 Kč a Expres půjčky na 80 000 Kč.

Úroková sazba hypotéky 3,89 % p.a. (0,324166 % p.m.)

Úroková sazba půjčky 15,9 % p.a. (1,325 % p.m.)

Hypotéka

Anuitní splátka:

$$A = 1\,200\,000 \cdot [0,00324166(1+0,00324166)^{240} / (1+0,00324166)^{240} - 1] = 7\,203 \text{ Kč}$$

Splátka celkem bez pojištění = $7\,203 + 150 + 129 = 7\,509 \text{ Kč}$

Splátka celkem s pojištěním $A = 7\,203 + 150 + 129 + 0,0499 \cdot 7\,203 = 7\,842 \text{ Kč}$

Expres půjčka

Anuitní splátka:

$$A = 80\,000 \cdot [0,01325(1+0,01325)^{12} / (1+0,01325)^{12} - 1] = 7\,255 \text{ Kč}$$

Splátka celkem = $7\,255 + 49 = 7\,304 \text{ Kč}$

Měsíční splátky celkem = $7\,509 + 7\,304 = 14\,813 \text{ Kč}$

Disponibilní zůstatek = $45\,000 - 6\,700 - 4\,743 = 33\,557 \text{ Kč}$

Čistý zůstatek = $33\,557 - 14\,813 - 4\,000 = 14\,744 \text{ Kč}$

7.4 Návrhy řešení od Hypoteční banky

Jednorázové poplatky spojené s hypotékou:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Analýza rizik a hodnoty zajištění | 1 900 Kč |
| Zpracování úvěru | 0,6 % z výše úvěru (min. 4 000 Kč, max. 18 000 Kč) |

Pravidelné poplatky:

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Vedení a správa úvěrového účtu | 150 Kč |
| Pojištění (nepovinné) | individuálně |

Úrokové sazby s fixací 5 let:

| | |
|-------------------|-------------|
| Hypotéka do 100 % | 5,69 % p.a. |
| Hypotéka do 85 % | 4,59 % p.a. |
| Hypotéka do 70 % | 4,39 % p.a. |

"V rámci akce Jarní podpora nového bydlení lze získat slevu z úrokové sazby. Speciální úroková sazba snížená o 0,30 % se vztahuje na financování nových bytů, výstaveb a novostaveb s datem kolaudace od 1. 1. 2009 (včetně)." ¹⁶Tato akce se ale na mnou vybranou nemovitost nevztahuje.

7.4.1 Řešení pro rodinu A: Jana a Jan Novákoví

Novákoví potřebují k financování vybraného bytu částku 1 580 000 Kč. Budou tedy žádat o hypotéku do 100 %, tzn. 1 500 000 Kč, zbytek částky budou muset financovat z půjčky od rodiny nebo jiné banky. Úroková sazba 5,69 % p.a. = 0,474166 % p.m.

¹⁶ Hypoteční banka [online] <<http://www.hypotecnibanka.cz/kampane/jarni-nabidka/>>

Hypotéka

Anuitní splátka:

$$A = 1\,500\,000 \cdot [0,00474166(1+0,00474166)^{240}/(1+0,00474166)^{240} - 1] = \mathbf{10\,417\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 10\,417 + 150 = \mathbf{10\,567\,Kč}$$

Půjčka

Protože Hypoteční banka poskytuje pouze půjčky zajištěné nemovitostí, může nastat problém s financováním zbývajících částky. Klienti musí navštívit ještě jednu banku. Pokud by šli do KB, činila by měsíční splátka 7 255 Kč + vedení běžného účtu 68 Kč, dohromady tedy **7 323 Kč**.

$$\text{Měsíční splátky celkem: } 10\,567 + 7\,323 = \mathbf{17\,890\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 49\,000 - 3\,100 - 8\,220 = \mathbf{37\,680\,Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 37\,680 - 17\,890 - 4000 = \mathbf{15\,790\,Kč}$$

7.4.2 Řešení pro rodinu B: Patrik a Dana Fialovi

Protože Fialovi potřebují pouze částku 1 180 000 Kč, použijí hypotéku do 85 %.

Úroková sazba je v tomto případě 4,59 % p.a. (0,3825 % p.m.)

Anuitní splátka:

$$A = 1\,180\,000 \cdot [0,003825(1+0,003825)^{240}/(1+0,003825)^{240} - 1] = \mathbf{7\,523\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 7\,523 + 150 = \mathbf{7\,673\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 32\,600 - 5\,000 - 13\,020 = \mathbf{14\,580\,Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 14\,580 - 7\,673 - 4000 = \mathbf{2\,907\,Kč}$$

7.4.3 Řešení pro rodinu C: Martin a Lucie Veselí

K financování celé potřebné částky 1 480 000 Kč použijí Veselí hypotéka do 100 %.

Úroková sazba je stejná jako u rodiny A 5,69 % p.a. = 0,474166 % p.m.

Anuitní splátka:

$$A = 1\,480\,000 \cdot [0,00474166(1+0,00474166)^{240}/(1+0,00474166)^{240} - 1] = \mathbf{10\,341\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 10\,341 + 150 = \mathbf{10\,491\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 24\,000 - 1\,000 - 11\,595 = \mathbf{11\,405\,Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 11\,405 - 10\,491 - 4\,000 = \mathbf{-\,3\,086\,Kč}$$

7.4.4 Řešení pro rodinu D: Dominik Jareš

Pan Jareš potřebuje částku 1 280 000 Kč, bude tedy používat hypotéku do 85 % na částku 1 275 000 Kč a zbytek peněz sežene buď v rodině nebo pomocí povoleného debetu na běžném účtu.

Úroková sazba 4,59 % p.a. (0,3825 % p.m.)

Anuitní splátka:

$$A = 1\,275\,000 \cdot [0,003825(1+0,003825)^{240}/(1+0,003825)^{240} - 1] = \mathbf{8\,129\,Kč}$$

$$\text{Splátka celkem} = 8\,129 + 150 = \mathbf{8\,279\,Kč}$$

$$\text{Disponibilní zůstatek} = 45\,000 - 6\,700 - 4\,743 = \mathbf{33\,557\,Kč}$$

$$\text{Čistý zůstatek} = 33\,557 - 8\,279 - 4\,000 = \mathbf{21\,278\,Kč}$$

7.5 Shrnutí

Všechny výpočty teď shrnu do přehledných tabulek, aby bylo možné jednotlivé banky porovnat.

Tab.7.1 ukazuje možnosti u jednotlivých bank při financování pouze hypotečním úvěrem. Předpokládám, že klienti nemají možnost dát do zástavy ještě další nemovitost. Rodina A by si nemohla zvolený byt koupit pouze pomocí hypotečního úvěru u žádné banky a to z toho důvodu, že nedisponuje žádnými vlastními peněžními prostředky a i v případě 100% hypotéky ji chybí ještě 80 000 Kč, které musí zajistit z jiných zdrojů. Naopak rodina B dosáhne na celou částku potřebnou k financování pouze pomocí hypotečního úvěru. U rodin C a D je to stejné: pouze u GE Money Bank by museli k financování nemovitosti použít i jiný zdroj financí než jen hypoteční úvěr a to proto, že tato banka poskytuje hypotéky pouze do 80 % odhadní ceny.

Tab. 7.1: Možnost použití hypotečního úvěru pro celou potřebnou částku k financování nemovitosti

| | Komerční banka | Česká spořitelna | GE Money Bank | Hypoteční banka |
|-----------------|----------------|------------------|---------------|-----------------|
| Rodina A | NE | NE | NE | NE |
| Rodina B | ANO | ANO | ANO | ANO |
| Rodina C | ANO | ANO | NE | ANO |
| Rodina D | ANO | ANO | NE | ANO |

Zdroj: Vlastní zpracování

V následující tabulce je možné vidět, v jaké bance by rodiny měli šanci svou nemovitost financovat a to za předpokladu financování pouze hypotečním úvěrem nebo i v případě kombinace se spotřebitelským úvěrem. Rodina C kvůli svým nízkým příjmům nedosahuje na vysněný byt ani u jedné banky. Rodina A by "nepochodila" u GE Money Bank a to za předpokladu stejných podmínek jako u ostatních rodin. Kdyby si splátky spotřebitelského úvěru mohla rozložit do delšího časového období, mohl by být výsledek jiný. V ostatních případech by bylo financování nemovitosti možné.

Tab. 7.2: Je možné nemovitost financovat?

| | Komerční banka | Česká spořitelna | GE Money Bank | Hypoteční banka |
|-----------------|----------------|------------------|---------------|-----------------|
| Rodina A | ANO | ANO | NE | ANO |
| Rodina B | ANO | ANO | ANO | ANO |
| Rodina C | NE | NE | NE | NE |
| Rodina D | ANO | ANO | ANO | ANO |

Zdroj: Vlastní zpracování

Následující tabulky porovnávají nabídky jednotlivých bank pro modelové rodiny. U České spořitelny není u poplatků k hypotéce zahrnuto pojištění schopnosti splácet, proto je celková částka o tento poplatek nižší. Je to z toho důvodu, že ani u ostatních bank není s tímto poplatkem počítáno a proto by nebylo možné splátky korektně porovnat.

V první z těchto tabulek jsou nabídky pro rodinu A. Nejvýhodněji se jeví nabídka od České spořitelny. Částka, která rodině po odečtení všech stávajících i nových závazků zbude, je natolik vysoká, že je možné nemovitost pořídit a ještě se připojistit pro případ nenadálých životních situací.

U GE Money Bank by bylo možné nemovitost financovat pouze v případě ručení dvěmi nemovitostmi, rozložením splátek spotřebitelského úvěru na delší časový úsek nebo zbytek hodnoty bytu financovat z jiných zdrojů, např. půjčkou v rodině.

Tab. 7.3: Porovnání návrhů řešení všech bank pro rodinu A, měsíční výdaje v Kč

| | Splátka hypotéky | Poplatky k hypotéce | Splátka spotř.úvěru | Poplatky k úvěru | Celkem měsíčně | Disponibilní částka |
|------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------|---------------------|
| Komerční banka | 9 645 | 318 | 7 255 | - | 17 218 | 16 462 |
| Česká spořitelna | 8 925 | 200 | 7 346 | 59 | 16 530 | 17 130 |
| GE Money Bank | 7 203 | 279 | 33 568 | 59 | 41 136 | - 7 456 |
| Hypoteční banka | 10 417 | 150 | 7 255 | 68 | 17 890 | 15 790 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Rodina A může vyhlídnutou nemovitost financovat. Pokud se rozhodne pro Českou spořitelnu zaplatí po 20 letech navíc o 704 759 Kč. Jednotlivé splátky jsou uvedené v tabulce 7.4. Jednorázové poplatky, které rodina zaplatí na začátku úvěrového obchodu jsou

v celkové výši 5 899 Kč a skládají se z poplatku 3 900 Kč za vyhodnocení rizik spojených se zástavou a 1 999 Kč poplatek za 100% hypotéku.

Tab. 7.4: Celkové náklady rodiny A v případě financování nemovitosti Českou spořitelnou

| | částka měsíčně | počet měsíců | celkem |
|----------------------------|------------------|--------------|-----------|
| splátka hypotéky | 8 925 | 240 | 2 142 000 |
| poplatky k hypotéce | 200 | 240 | 48 000 |
| jednorázové popl. | | | 5 899 |
| splátka úvěr | 7 346 | 12 | 88 152 |
| poplatky k úvěru | 59 | 12 | 708 |
| CELKEM | 2 284 759 | | |
| Rozdíl | 704 759 | | |

Zdroj: Vlastní zpracování

Další tabulka porovnává nabídky bank pro rodinu B. Ve všech případech by rodina na hypotéku dosáhla, ale pokud by museli platit ještě pojištění schopnosti splácet a pojištění nemovitosti, jejich životní situace by klesla na hranici únosnosti. Lze ale předpokládat, že se p. Fialová časem vrátí do zaměstnání a životní úroveň rodiny vzroste. Rodině bych doporučila ještě přibližně dva roky vyčkat a hypotéku realizovat až po návratu do zaměstnání p. Fialové.

Nejlépe z této situace vychází Česká spořitelna, srovnatelnou nabídku ale poskytuje také GE Money Bank.

Tab. 7.5: Porovnání návrhů řešení všech bank pro rodinu B, měsíční výdaje v Kč

| | Splátka hypotéky | Poplatky k hypotéce | Splátka spotř.úvěru | Poplatky k úvěru | Celkem měsíčně | Disponibilní částka |
|-------------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------|---------------------|
| Komerční banka | 7 270 | 318 | - | - | 7 588 | 2 992 |
| Česká spořitelna | 7 021 | 200 | - | - | 7 221 | 3 359 |
| GE Money Bank | 7 083 | 279 | - | - | 7 362 | 3 218 |
| Hypoteční banka | 7 523 | 150 | - | - | 7 673 | 2 907 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud by se rodina B rozhodla, že chce hypotéku hned, zaplatila by po 20 letech navíc 556 940 Kč oproti původnímu úvěru. Jednotlivé splátky a poplatky uvádí tabulka 7.6. Jednorázový poplatek je v tomto případě pouze 3 900 Kč za vyhodnocení rizik spojených se zástavou.

Tab. 7.6: Celkové náklady rodiny B v případě financování nemovitosti Českou spořitelnou

| | částka měsíčně | počet měsíců | celkem |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| splátka hypotéky | 7 021 | 240 | 1 685 040 |
| poplatky k hypotéce | 200 | 240 | 48 000 |
| jednorázové popl. | | | 3 900 |
| CELKEM | 1 736 940 | | |
| ROZDÍL | 556 940 | | |

Zdroj: Vlastní zpracování

Následující tabulka porovnává nabídky pro rodinu C. Tato rodina má nízké příjmy a proto ani v jednom případě na hypotéku nedosahuje. Bohužel kvůli věku obou manželů není možné prodloužit dobu splatnosti a nelze ani přepokládat zvyšující se příjem. V tomto případě rozhodně nedoporučuji se k hypotéce zavazovat.

Také v tomto případě vycházejí měsíční splátky nejlépe v České spořitelně, v těsném závěsu je nabídka Komerční banky.

Tab. 7.7: Porovnání návrhů řešení všech bank pro rodinu C, měsíční výdaje v Kč

| | Splátka hypotéky | Poplatky k hypotéce | Splátka spotř.úvěru | Poplatky k úvěru | Celkem měsíčně | Disponibilní částka |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Komerční banka | 9 515 | 318 | - | - | 9 833 | - 2 428 |
| Česká spořitelna | 8 806 | 20 | - | - | 9 006 | - 2 333 |
| GE Money Bank | 7 203 | 279 | 24 734 | 59 | 32 302 | - 24 897 |
| Hypoteční banka | 10 341 | 150 | - | - | 10 491 | - 3 086 |

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 7.8 jsou porovnaná řešení pro rodinu D. V případě GE Money Bank by bylo nutné být financovat kombinací se spotřebitelským úvěrem a proto ostatním bankám

nemůže konkurovat. Nejlépe z této situace vychází opět Česká spořitelna. Co se týče Komerční a Hypoteční banky, jsou na tom podobně a jejich celkové náklady se liší v řádu korun.

Tab. 7.8: Porovnání návrhů řešení všech bank pro rodinu D, měsíční výdaje v Kč

| | Splátka hypotéky | Poplatky k hypotéce | Splátka spotř.úvěru | Poplatky k úvěru | Celkem měsíčně | Disponibilní částka |
|------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Komerční banka | 7 886 | 318 | - | - | 8 204 | 21 353 |
| Česká spořitelna | 7 616 | 200 | - | - | 7 816 | 20 475 |
| GE Money Bank | 7 203 | 279 | 7 255 | 49 | 14 786 | 14 744 |
| Hypoteční banka | 8 129 | 150 | - | - | 8 279 | 21 278 |

Zdroj: Vlastní zpracování

V tomto případě si rodina D, resp. pan Jareš, může nemovitost pořídit pomocí hypotečního úvěru. Pokud tak učiní u České spořitelny, budou jeho celkové náklady ve výši jak ukazuje tabulka 7.9. Celkově oproti původnímu hypotečnímu úvěru 1 280 000 Kč zaplatí navíc o 599 740 Kč.

Tab. 7.9: Celkové náklady rodiny D v případě financování nemovitosti Českou spořitelnou

| | částka měsíčně | počet měsíců | celkem |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| splátka hypotéky | 7 616 | 240 | 1 827 840 |
| poplatky k hypotéce | 200 | 240 | 48 000 |
| jednorázové popl. | | | 3900 |
| CELKEM | 1 879 740 | | |
| ROZDÍL | 599 740 | | |

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkově je podle mnou navržených modelových situací nejvýhodnější Česká spořitelna. Jedná se ale o výpočty z orientační výše úrokových sazeb a také o výpočty bez pojištění schopnosti splácet.

Pokud se klienti pro tuto hypotéku rozhodnou budou potřebovat dva doklady totožnosti, originál potvrzení o výši příjmu a výpis z účtu, na jaký je příjem zasílán (pokud se jedná o

jiný peněžní ústav než ČS) a podklady k nemovitosti (návrh smlouvy, kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí kupní). Dokumenty potřebné k vyřízení žádosti u ČS jsou v příloze této práce.

Závěr

Cílem mé diplomové práce bylo porovnat nabídky bank a zjistit, jestli jsou nejvýhodnější produkty největších bank na trhu a jaké jsou mezi jednotlivými bankami rozdíly.

V teoretické části jsem nejprve popsala potřeby domácností a jejich možné financování pomocí úvěrů. Následně jsem jednotlivé úvěry popsala a nastínila základní rozdělení. V dalších částech jsem se pak zaměřila na financování bydlení. Podrobněji bylo popsáno financování pomocí hypotečního úvěru, stavebního spoření nebo podpory od státu.

V šesté kapitole byly popsány produkty čtyř vybraných bank a jejich základní charakteristika jako doba splatnosti, výše úvěru, hodnota zástavy, výše poplatků nebo úroková sazba. Jako nejdůležitější z jmenovaných parametrů se na první pohled jeví úroková sazba, ale jak bylo ukázáno na modelových případech, je to hodnota zástavy společně s velikostí vlastních peněžních prostředků, která určuje velikost měsíční splátky a tedy finanční zátěž pro rodinu.

Před začátkem psaní této diplomové práce jsem byla přesvědčena, že Hypoteční banka jako specialista na poskytování hypotečních produktů bude klientům nabízet nejlepší podmínky pro financování vlastního bydlení. V průběhu psaní práce a při sběru a ověřování informací o hypotečních produktech jsem svůj názor musela změnit. Hypoteční banka sice nabízí největší výběr hypotečních produktů, ale s úrokovými sazbami, kterým ostatní banky mohou nejen konkurovat ale dokonce je i předčit.

Jak už jsem uvedla, nejdůležitějším parametrem je podle mě hodnota zástavy, do jaké banka hypotéku poskytuje. Hypotéka, kterou nabízí GE Money Bank, by ostatním mohla konkurovat úrokovou sazbou, poplatky, dobou splatnosti i možnostmi fixace, ale pouze v případě úvěru do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti. Pokud má tedy klient nějaké vlastní peněžní prostředky, nebo je jím vybraná nemovitost oceněná na vyšší hodnotu než kolik je kupní cena, může uvažovat i o financování u menší banky jako je např. mnou zvolená GE Money Bank. Pokud by ale klient potřeboval 100 % ceny nemovitosti jako např. rodina A z mých modelových případů, byla by žádost u takovéto banky složitější a v případě

dofinancování pomocí spotřebitelského úvěru i o hodně dražší. Možností jak se tomuto vyhnout je tedy buď najít banku poskytující 100% hypotéku nebo další nemovitost sloužící jako druhá zástava.

Kdybych se měla rozhodnout, u jaké z popisovaných bank bych v současné době žádala o hypotéku, byla by to určitě Česká spořitelna, kde si klient sám zvolí parametry tak, jak mu bude nejlépe vyhovovat. V současné době poskytuje také nejvýhodnější úrokovou sazbu (oproti ostatním vybraným bankám). Tato banka vyšla nejlépe také ve všech modelových případech uvedených v kapitole 6, a to i v případě, kdy byla nutnost část kupní ceny nemovitosti dofinancovat spotřebitelským úvěrem.

Situace na trhu hypoték se ale neustále vyvíjí a mění a proto "to, co platí dnes, nemusí platit zítra". Hypotéka, kterou klient podepíše tento rok, nemusí být stejně výhodná i při konci fixace úrokové sazby, kdy se podmínky mohou měnit. Proto člověk, který se k hypotéce zaváže a podstoupí hledání nejvýhodnější hypotéky, nemá ještě zdaleka vyhráno. Tento kolotoč se bude opakovat tak dlouho, dokud hypotéku zcela nesplatí, a vysněná nemovitost bude už konečně jeho.

Seznam použité literatury

Jarní kampaň [online]. Praha: Hypoteční banka [cit. 2011-04-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/kampane/jarni-nabidka/>>

Podpora mladých – úvěr 300 [online]. Praha: Státní fond rozvoje bydlení [cit. 2011-03-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>

REVENDA, Z.; MANDEL, M.; KODERA, J.; MUSÍLEK P.; DVOŘÁK P.; BRADA J. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 1996. 613 s. ISBN 80-85943-06-9.

SEKERKA, B. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Miroslav Háša Profes, 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-X.

SMRČKA, L. *Osobní a rodinné finance*. Příbram: Professional Publishing, 2007. 252 s. ISBN 978-80-86946-41-2.

VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA group spol. s r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník [online]. Praha: Business center: [cit. 2010-10-11]. Dostupný z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/>>

Zelená úsporám [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí ČR [cit. 2011-03-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>

Bibliografie

POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. Praha: Ekopress, 1995. 423 s. ISBN 901 991-0-0.

PLOUČEK, S. a kol. *Peníze, banky, finanční trhy*. Praha: C. H. Beck, 2009. 415 s. ISBN 978-7400-152-9.

VENCOVSKÝ, F. a kol. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: Bankovní institut, a. s., 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.

HYMAN, D. *Economics*. Homewood: Irwin, 1992. 1040 s. ISBN 0-256-08381-9.

KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. Praha: GRADA Publishing, 1999. 154 s. ISBN 80-7169-617-X.

PLÍVA, S.; ELEK, Š.; LIŠKA, P.; MAREK, K. *Bankovní obchody*. Praha: ASPI, 2009. 220 s. ISBN 978-80-7357-433-8.

DOUCHA, R. *Stavební spoření, výhody a rizika*. Praha: GRADA Publishing, 1995. 94 s. ISBN 80-7169-182-8.

LUKÁŠ, V.; KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

KIPIELOVÁ, I. a kol. *Bankovníctví*. Praha: Fortuna, 1995. 207 s. ISBN 80-7168-273-X.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: GRADA Publishing, 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.

INTERNETOVÉ ZDROJE

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách [online]. Praha: Business center. Dostupný z WWW:
< <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/banky/> >

Vyhláška č. 114/2002 Sb., o fondu kulturních a sociálních potřeb [online]. Praha: Ministerstvo financí. Dostupný z WWW:
< http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vyhlaskey_26062.html?year=2002 >

Maslowova pyramida < <http://zrcadlo.blogspot.com/2008/06/maslowova-pyramida.html> >

Hypindex <www.hypindex.cz>

Česká spořitelna, a. s. <www.csas.cz>

Česká národní banka <www.cnb.cz>

Český statistický úřad <www.csu.cz>

GE Money Bank, a. s. <www.gemoney.cz>

Hypoteční banka, a. s. <www.hypotecnibanka.cz>

Komerční banka, a. s. <www.kb.cz>

Ministerstvo pro místní rozvoj <www.mmr.cz>

Státní fond rozvoje bydlení <www.sfrb.cz>

Seznam příloh

Příloha 1: Seznam podkladů k posouzení hypotečního úvěru u České spořitelny

Příloha 2: Potvrzení o příjmu, ČS

Příloha 3: Čestné prohlášení o zdrojích pro splácení úvěru, ČS

Příloha 4: Žádost o hypoteční úvěr, ČS